

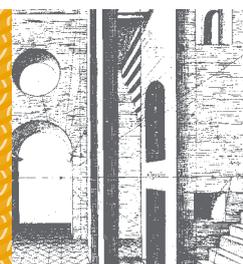


**ОПИГ**

ИНВЕСТИЦИОННО-  
РАЗВИТОЧЕВСКАЯ  
ГРУППА

---

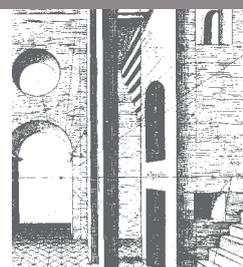
# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2006



# ОПИН

---

Годовой отчет  
**2006**



## СОДЕРЖАНИЕ

Обращение Генерального директора **ОАО «ОПИН»** С. Бачина

**4**

Обращение Председателя Совета директоров **ОАО «ОПИН»** А. Бугрова

**8**

Финансовые **показатели**

**10**

Миссия и стратегия **Компании**

**15**

Корпоративная **структура** Группы

**22**

Топ-менеджмент **Компании**

**23**

Корпоративное **управление**

**27**

Основные **результаты** 2006–2007 годов

**39**

Ситуация на рынке **недвижимости** в 2006 году

**45**

Факторы **риска**

**58**

Обзор результатов **деятельности**  
и корпоративное развитие **за 2006 год**

**65**

Кадровая политика **и управление** персоналом

**76**

Уставный капитал **и рынок акций** Компании

**81**

Информация **для акционеров**

**84**

Контакты

**85**

Положение об ответственности руководства  
за подготовку и утверждение  
консолидированной **финансовой отчетности**

**89**

Независимое **аудиторское заключение**

**90**

Консолидированная **финансовая отчетность**

**91**

Приложения

**142**

# ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ОАО «ОПИН» С. БАЧИНА



## УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

В 2006 ГОДУ КОМПАНИЯ ПРОДОЛЖАЛА ДИНАМИЧНО РАЗВИВАТЬСЯ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНО СТАЛА ОДНИМ ИЗ ЛИДЕРОВ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ КОМПАНИИ ЗА ГОД ВЫРОСЛА БОЛЕЕ ЧЕМ В 4 РАЗА И ДОСТИГЛА УРОВНЯ 2,1 МИЛЛИАРДА ДОЛЛАРОВ США НА КОНЕЦ 2006 ГОДА.

«ОПИН» УСПЕШНО РЕАЛИЗУЕТ НАЧАТЫЕ РАНЕЕ ПРОЕКТЫ, А ТАКЖЕ НАРАЩИВАЕТ ПОРТФЕЛЬ НОВЫХ ПРОЕКТОВ В НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ СЕГМЕНТАХ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

В 2006 ГОДУ КОМПАНИЯ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛА ВЫСОКИЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ. ПО ДАННЫМ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, СОСТАВЛЕННОЙ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО, ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ, ПРИНАДЛЕЖАЩАЯ АКЦИОНЕРАМ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ, ВЫРОСЛА БОЛЕЕ ЧЕМ В 4 РАЗА И ПРЕВЫСИЛА 58 МИЛЛИОНОВ ДОЛЛАРОВ США В 2006 ГОДУ. КАПИТАЛ АКЦИОНЕРОВ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ ВЫРОС БОЛЕЕ ЧЕМ В 5 РАЗ И ПРЕВЫСИЛ 1,2 МИЛЛИАРДА ДОЛЛАРОВ США НА 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА. ПРИ ЭТОМ СООТНОШЕНИЕ РЫНОЧНОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ И БУХГАЛТЕРСКОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ (ПРЕМИЯ) СОСТАВИЛО 62% НА 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА.

**В** настоящий момент рынок недвижимости в России, и в частности в Москве и Московской области, находится в стадии бурного развития. Компания планирует в полной мере воспользоваться открывающимися возможностями. «ОПИН» стремится и в дальнейшем сохранять лидирующие позиции благодаря правильному выбору приоритетных направлений развития, высокому качеству выводимых на рынок проектов, эффективности менеджмента.

**Стратегия развития Компании базируется на следующих ключевых элементах:**

- Компания концентрирует усилия на девелоперской деятельности, а не на приобретении готовых активов. Это позволяет реализовать гораздо более высокую доходность, а также создать качественный продукт, который и в дальнейшем будет сохранять высокую стоимость.
- По завершении строительства собственных проектов в секторе коммерческой недвижимости Компания планирует удерживать их в своем портфеле, чтобы получать денежные потоки от аренды, а также в полной мере реализовать потенциал роста стоимости объектов в ближайшем будущем.
- Компания продолжает активное наращивание земельного банка по ключевым направлениям Московской области и других регионов. В настоящее время существует уникальная возможность формирования крупных земельных владений, которые в будущем станут важнейшим фактором успеха группы «ОПИН». Земельные активы Компании за 2006 год выросли на 130 га и составили на 31 декабря 2006 года свыше 770 га, что на 15% превышает аналогичный показатель на 31 декабря 2005 года. По состоянию на середину марта 2007 года «ОПИН» получил полный контроль над 1 236,6 га на берегу Иваньковского водохранилища в Тверской области.
- В секторе коммерческой недвижимости нашим приоритетом остаются офисные комплексы класса А, к работе над которыми привлекаются лучшие западные и российские проектинговые и технические специалисты. Мы стремимся создавать высококлассный продукт международного уровня, который будет высоко оценен и потенциальными арендаторами, и инвесторами.

- На рынке загородной недвижимости Компания продолжает активно развивать проекты класса «премиум», расположение которых характеризуются уникальностью, например, близостью «большой воды», благоприятной природной средой в сочетании с развитой инфраструктурой и с хорошей транспортной доступностью.
- «ОПИН» рассматривает возможности вхождения в сегмент жилья для среднего класса. Значительный потенциал этого сегмента основывается не только на росте благосостояния населения, но и на развитии ипотечного кредитования в России. Компания активно рассматривает возможности роста в этом сегменте, в частности, за счет применения современных технологий деревянного каркасно-панельного домостроения.
- Компания планирует увеличение доли продаж полностью построенных на собственные средства объектов загородной недвижимости. В сравнении с практикой предпродаж на ранних стадиях строительства это позволяет существенно увеличить маржу за счет более высокой стоимости готовых домов.
- Региональная стратегия предполагает присутствие Компании в ключевых регионах России. В частности, группа «ОПИН» разрабатывает проект многофункционального жилого комплекса в г. Сочи на Черноморском побережье.

В 2006 году Компания осуществляла свою деятельность в рамках этой стратегии. Среди основных результатов деятельности в 2006 году хотелось бы особенно отметить несколько событий.

Полностью сформирован земельный участок для строительства коттеджного поселка «Павлово-2» площадью около 83 га, весной 2007 года начались продажи. Проект предусматривает строительство коттеджей класса «премиум», таунхаусов и квартир в малоэтажных домах.

Заключено соглашение о фиксации цены на приобретение участка площадью до 1 000 га в районе строящегося поселка «Пестово». По нашей оценке, участок может быть полностью оформлен в собственность Компании в течение двух лет. В 2006 году завершено приобретение части этого участка площадью около 37 га.

В собственности «ОПИН» полностью консолидирован проект по строительству офисного комплекса класса А площадью 132 тысячи кв. м на проспекте Академика Сахарова. В настоящее время на этом объекте практически завершены работы по строительству 5-уровневой подземной части.

В 2006 году Компания приступила к реализации проекта строительства многофункционального комплекса класса А общей площадью около 90 тысяч кв. м во 2-м Силикатном проезде, 34 в районе Большого Сити. В настоящее время ведутся проектные и изыскательские работы для целей реализации проекта. Начало основного этапа строительства планируется в I квартале 2008 года.

В завершающую стадию входит строительство поселка «Павлово» и торгово-рекреационного комплекса «Павлово Подворье». В рамках проекта «Павлово» на конец 2006 года было реализовано 156 участков, что составляет 73% от их общего количества.

Успешно идут продажи в строящемся поселке «Пестово» площадью 128 га. В 2006 году было продано 82 участка, и на конец года было реализовано 113 участков, что составляет 27% от их общего количества.

В 2006 году в результате приобретения 43 га полностью сформирован земельный участок для строительства жилого комплекса в рамках проекта «Лукино» около деревни Лукино. В настоящее время ведутся работы по изменению статуса земель площадью около 200 га для последующего строительства коттеджного поселка и жилого комплекса.

Заключено соглашение о фиксации цены на приобретение земельного участка площадью 137 га в районе деревни Тимонино по Киевскому направлению. Консолидировано около 30 га в районе населенного пункта Горки-10 по Рублево-Успенскому направлению.

В рамках развития проекта «Мартемьяново» осуществлен перевод земель в статус земель поселений и начаты работы по прокладке инженерных коммуникаций.

Осуществление программы наращивания земельного банка заложило прочную основу для успешного развития «ОПИН» на годы вперед.

«ОПИН» методично и целенаправленно придерживается в своей деятельности международных стандартов корпоративного управления, принципов прозрачности и ответственности перед акционерами. Эта политика, в сочетании с продуманной стратегией развития и высокой привлекательностью отрасли, помогает «Открытым инвестициям» успешно привлекать внешнее финансирование.

В апреле 2006 года Компания провела дополнительную эмиссию на сумму 90 миллионов долларов, а в октябре 2006 года Компания завершила крупномасштабное дополнительное размещение акций на сумму 881 миллион долларов США. За истекший год капитализация «ОПИН» выросла более чем в четыре раза, и на конец 2006 года составила примерно 2,1 миллиарда долларов США. Инвестиционное сообщество по достоинству оценило деятельность Компании.

Способность Компании успешно привлекать капитал является нашим важным конкурентным преимуществом, позволяет воплощать в жизнь долгосрочные крупномасштабные инвестиционные проекты, которые закладывают основу дальнейших успехов группы «ОПИН». Привлеченные средства будут направлены как на текущие проекты, так и на новые. Учитывая постоянно растущий интерес международных и российских инвесторов к нашей Компании, мы и в дальнейшем будем рассматривать возможности выхода на международный рынок

акционерного и долгового капитала. Компанией также исследуется возможность увеличения объема программы GDR (глобальных депозитарных расписок), проведения их листинга на Лондонской фондовой бирже, получения кредитных рейтингов крупнейших международных агентств.

Хотелось бы отметить, что в целях обеспечения соответствия интересов акционеров и менеджмента в 2006 году Компания приступила к реализации программы дополнительного вознаграждения менеджмента, которая предполагает возможность приобретения топ-менеджерами Компании акций ОАО «ОПИН».

От имени руководства Компании хочу поблагодарить наших сотрудников за профессиональный и добросовестный труд, партнеров – за плодотворное сотрудничество, акционеров и инвесторов – за доверие и поддержку, которые они нам оказывают. Накопленный опыт, слаженная команда профессионалов, одобрение наших стратегических решений акционерами закладывают прочную основу для динамичного развития «Открытых инвестиций» и дальнейшего укрепления лидерских позиций Компании на рынке недвижимости.

Генеральный директор ОАО «ОПИН»



С. Бачин

# ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОАО «ОПИН» А. БУГРОВА



## УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

В 2006 ГОДУ КОМПАНИЯ «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛА ВПЕЧАТЛЯЮЩИЙ РОСТ И УКРЕПИЛА СВОИ ПОЗИЦИИ В НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ СЕКМЕНТАХ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. КОМПАНИЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО И УСПЕШНО СЛЕДОВАЛА ЗАЯВЛЕННОЙ СТРАТЕГИИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНОМАСШТАБНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ КОММЕРЧЕСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. РАСШИРЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА В СООТВЕТСТВИИ С РЕШЕНИЯМИ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗАЛОЖИЛО ОСНОВУ ДЛЯ УСТОЙЧИВОГО ДОЛГОВРЕМЕННОГО РОСТА БИЗНЕСА КОМПАНИИ.

В 2006 ГОДУ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ БЫЛ ОДОБРЕН РЯД НОВЫХ ПРОЕКТОВ И СДЕЛОК ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ КОНТРОЛЯ НАД ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, В ЧАСТНОСТИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ «ЛУКИНО», «ПАВЛОВО-2», «ТИМОНИНО», «ЗАВИДОВО». ТАКЖЕ БЫЛИ ОДОБРЕНА ПРОГРАММЫ ПОКУПКИ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ, ТВЕРСКОЙ И ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТЯХ В РАМКАХ СТРАТЕГИИ НАРАЩИВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА.

ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ РОСТА «ОПИН» В 2006 ГОДУ АКТИВНО ПРИВЛЕКАЛ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕСУРСЫ. МОЖНО С УВЕРЕННОСТЬЮ ГОВОРИТЬ О ТОМ, ЧТО МЕЖДУНАРОДНЫЕ РЫНКИ КАПИТАЛА СТАНОВЯТСЯ НАДЕЖНЫМ ИСТОЧНИКОМ СРЕДСТВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ РОСТА «ОТКРЫТЫХ ИНВЕСТИЦИЙ». МЫ С РАДОСТЬЮ ОТМЕЧАЕМ РАСТУЩИЙ ИНТЕРЕС И ДОВЕРИЕ К КОМПАНИИ КАК СУЩЕСТВУЮЩИХ, ТАК И НОВЫХ ИНВЕСТОРОВ.

В апреле 2006 года состоялась вторая дополнительная эмиссия акций ОАО «ОПИН», в рамках которой Компания привлекла 90 миллионов долларов. Большинство акций (97,35%) было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации преимущественного права, что свидетельствует о высоком уровне их доверия.

В октябре 2006 года Компания завершила вторичное размещение акций (SPO), разместив 4 875 488 акций на сумму 881,2 миллиона долларов США. Это была крупнейшая сделка в секторе. За счет размещения Компания увеличила свою капитализацию более чем в два раза. «ОПИН» – первая компания, которая провела размещения по новым правилам эмиссии. Совет директоров на заседании 22 сентября 2006 года установил цену размещения на уровне 180,75 доллара США. «Открытые инвестиции» стали одной из немногих компаний в российской практике, успешно разместивших акции с премией к рыночной цене. Количество заявок на приобретение дополнительных акций по открытой подписке превысило предложение акций в 7,4 раза. Результаты SPO показали высочайший уровень интереса инвесторов к Компании.

За 2006 год цена акций «ОПИН» выросла почти на 60%, а капитализация выросла более чем в четыре раза и на конец года составляла порядка 2,1 миллиарда долларов США. По состоянию на середину марта 2007 года цена акции составляла около 250 долларов, что более чем в пять раз превышает цену, установленную при проведении IPO в 2004 году.

Хотелось бы отметить, что в своей деятельности Компания ориентируется на лучшие стандарты корпоративного управления. «ОПИН» демонстрирует приверженность информационной открытости и прозрачности. Отчетность в Компании ведется в соответствии со стан-

дартами МСФО. Оценка активов проводится независимыми оценщиками, в частности международно-признанным экспертом по недвижимости – компанией Jones Lang LaSalle. Аудитором отчетности Компании по МСФО является Deloitte, который в 2006 году дважды проводил аудит консолидированной финансовой отчетности группы «ОПИН» в соответствии с Международными стандартами аудита. Аудитором российской бухгалтерской отчетности является одна из крупнейших в России аудиторских компаний «Росэкспертиза». Кроме того, работает Контрольно-Ревизионная Служба общества, подчиняющаяся Совету директоров, а также Комитет по Аудиту общества в составе Совета директоров. Для обеспечения соответствия интересов менеджмента и акционеров в 2006 году начала действовать программа дополнительного вознаграждения менеджеров, утвержденная решением Совета директоров от 1 августа 2005 года.

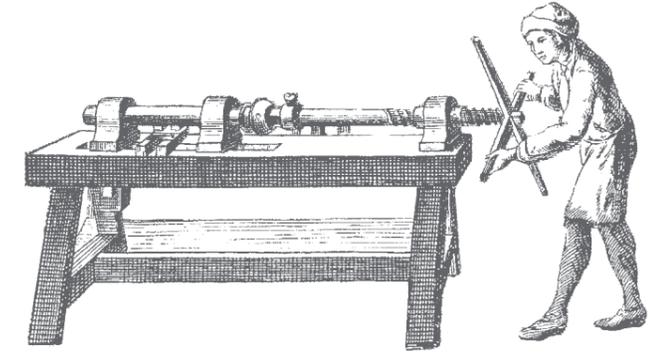
В 2006 году в состав Совета директоров было введено три новых независимых директора: Джон Кейс Слимман, Герт Тиивас и Владимир Александрович Тюренков. Они обладают серьезным опытом в управлении активами и инвестиционно-банковском бизнесе, а также широкой сетью отношений в международном инвестиционном сообществе.

От имени Совета директоров мне хотелось бы выразить общее удовлетворение достигнутыми результатами и поблагодарить сотрудников Компании за эффективную работу. Хочу также выразить благодарность нашим акционерам за поддержку и доверие, которые они оказывают Компании.

Председатель Совета директоров ОАО «ОПИН»

А. Бугров

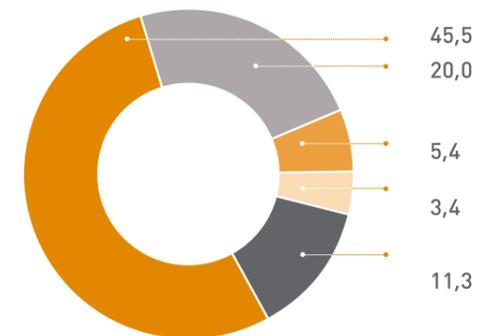
# ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



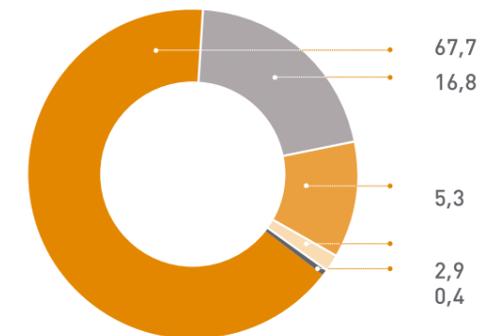
Основные финансовые показатели (в тыс. долл. США или как указано) \*

|   | 2006      | 2005      | 2004      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Выручка   | 85 589    | 93 128    | 36 740    |
| Валовая прибыль   | 34 003    | 34 718    | 18 605    |
| Чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании     | 58 108    | 14 094    | 13 992    |
| Инвестиции в недвижимость   | 141 049   | 49 271    | 28 000    |
| Земельные участки под застройкой, включая улучшения               | 525 903   | 294 317   | 67 327    |
| Земельные участки для продажи                                     | 34 419    | 34 658    | 24 076    |
| Денежные средства и их эквиваленты                                | 313 400   | 55 428    | 58 358    |
| Активы  | 1 655 479 | 598 762   | 260 307   |
| Долгосрочные кредиты и займы                                      | 45 590    | 221 402   | 26 321    |
| Прочие долгосрочные обязательства                                 | 122 751   | 68 116    | 12 801    |
| Капитал акционеров материнской компании                           | 1 261 721 | 244 336   | 182 550   |
| Текущие обязательства   | 225 417   | 59 007    | 38 635    |
| Общее количество выпущенных акций, штук**                         | 9 484 976 | 3 590 000 | 3 590 000 |
| Стоимость чистых активов, в расчете на одну акцию, в долларах США | 133,02    | 68,06     | 50,85     |
| Прибыль, приходящаяся на одну акцию, в долларах США               | 10,07     | 3,93      | 6,64      |

Структура выручки за 2006 год  
(в млн. долл. США)\*



Структура выручки за 2005 год  
(в млн. долл. США)\*



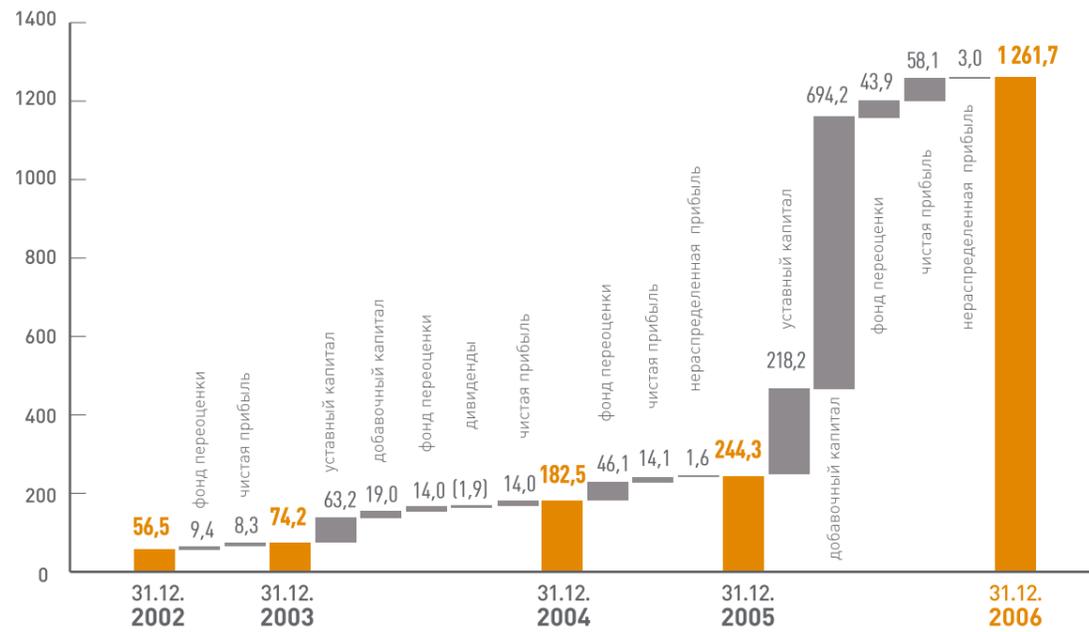
■ доход от аренды недвижимости  
■ продажа земельных участков  
■ выручка по договорам на строительство  
■ выручка от реализации гостиничных услуг  
■ выручка от реализации прочих услуг

\*по данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)  
 \*\*за вычетом 266 000 собственных акций, выкупленных у акционеров, по состоянию на 31 декабря 2006 года

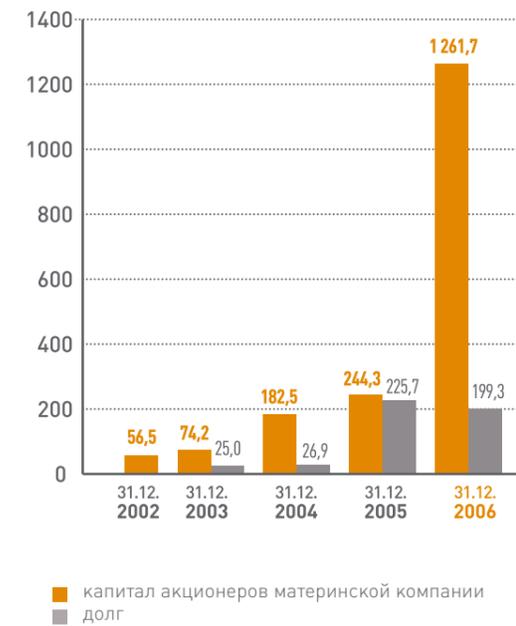
\*по данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)



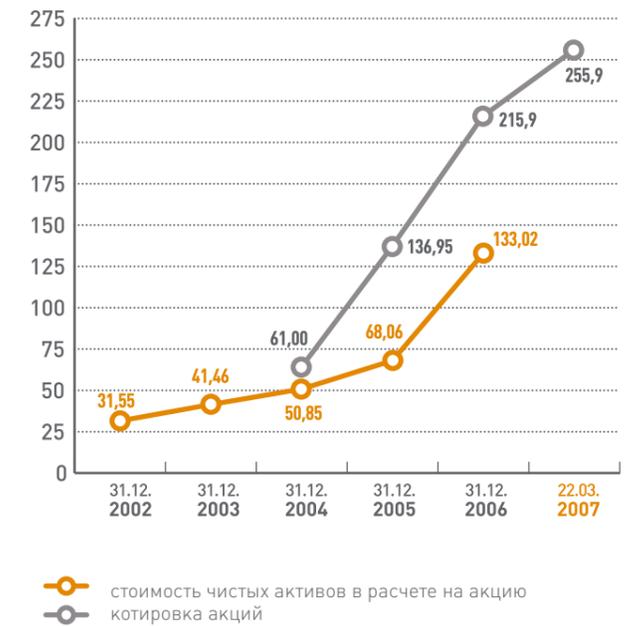
Рост стоимости чистых активов за 2002–2006 годы (в млн. долл. США)\*



Динамика капитала и долга за 2002–2006 годы (в млн. долл. США)\*

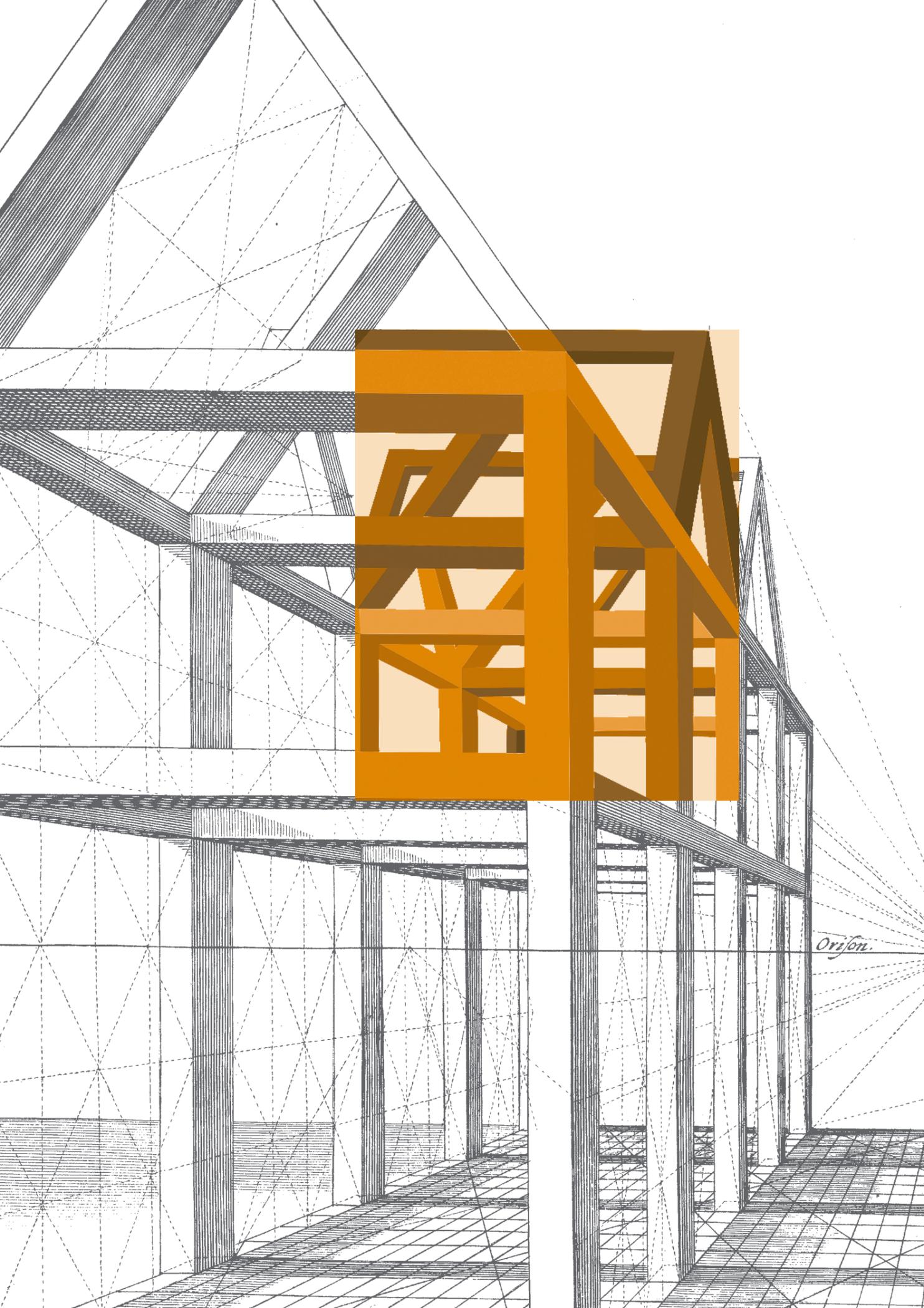


Динамика стоимости чистых активов в расчете на одну акцию и котировки акций за 2002–2006 годы (в долл. США)\*



\*по данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)

\*по данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)



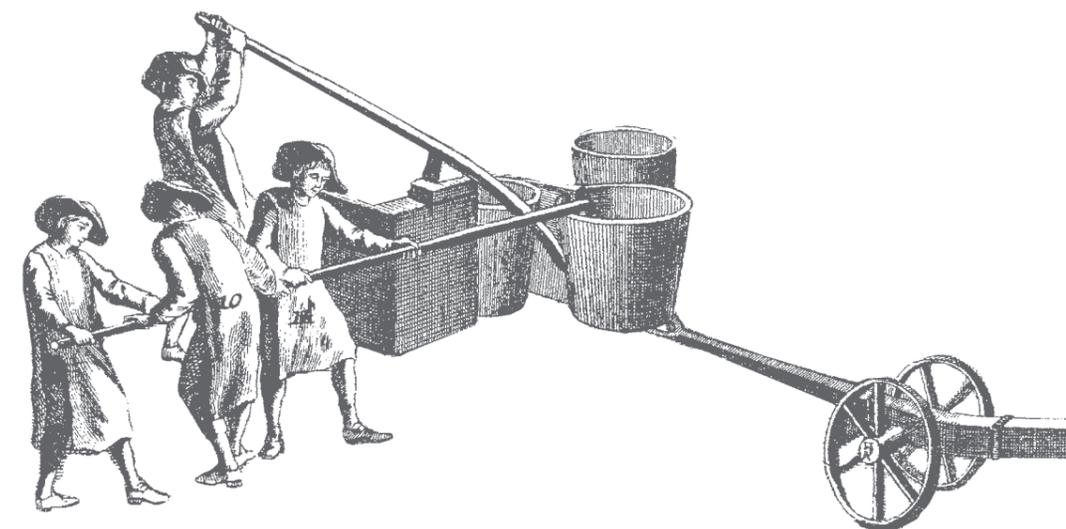
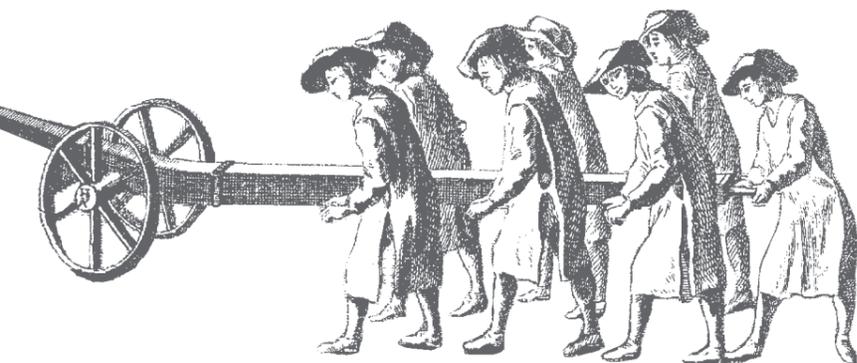
# МИССИЯ И СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

\*\*\***Интерколумний** (лат. intercolumnium, от inter – между и columna – колонна, столб) – пролет между рядом стоящими колоннами в ордерной архитектуре. Величина интерколумния (постоянная для каждой данной колоннады) зависит от масштабов сооружения, характера и ордера колоннады, а также от размера и материала колонн и архитрава.

# МИССИЯ И СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

## Краткое описание деятельности Компании

ОСЕНЬЮ 2002 ГОДА ДЛЯ КОНСОЛИДАЦИИ АКТИВОВ И ОПЕРАЦИЙ, СВЯЗАННЫХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, КОМПАНИЕЙ «ИНТЕРРОС» БЫЛО УЧРЕЖДЕНО ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ДАЛЕЕ – КОМПАНИЯ). ПЕРЕД МЕНЕДЖЕРАМИ КОМПАНИИ БЫЛА ПОСТАВЛЕНА ЦЕЛЬ – СДЕЛАТЬ КОМПАНИЮ ОДНИМ ИЗ КРУПНЕЙШИХ ИГРОКОВ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ОБЕСПЕЧИТЬ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ДОХОДНОСТИ НА ВЛОЖЕННЫЙ КАПИТАЛ, А ТАКЖЕ СОЗДАТЬ ЛИКВИДНЫЙ И РАСТУЩИЙ РЫНОК АКЦИЙ КОМПАНИИ НА КРУПНЕЙШИХ БИРЖЕВЫХ ПЛОЩАДКАХ РОССИИ, А ВПОСЛЕДСТВИИ – НА МЕЖДУНАРОДНЫХ БИРЖАХ.



**С**егодня «ОПИН» развивает девелоперские проекты и управляет собственными активами в области недвижимости.

Портфель проектов в сфере недвижимости включает:

### Действующие объекты коммерческой недвижимости:

- Бизнес-центр класса А «Мейерхольд» в центре Москвы, чистая арендуемая площадь – около 7 400 кв. м плюс паркинг;
- Гостиница Novotel Moscow Centre, 3-звездочный отель на 254 номера.

### Девелоперские проекты на этапе строительства и проектирования:

- Коттеджный поселок «Павлово» общей площадью около 69 га, включающий более 200 домов, расположен в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе;
- Коттеджный поселок «Павлово-2», включающий коттеджи, таунхаусы и малоэтажные многоквартирные дома, общей площадью более 80 га, расположен вблизи поселка «Павлово»;
- Коттеджный поселок «Пестово» общей площадью около 129 га, включающий более 400 домов, расположен в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе;
- Проект «Мартемьяново» общей площадью около 229 га расположен в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе;
- Проект «Лукино» общей площадью около 200 га, предусматривающий строительство коттеджей, резиденций, таунхаусов и многоквартирных домов, расположен в 35 км от МКАД по Новорижскому шоссе около д. Лукино;
- Жилищно-рекреационный комплекс в центре г. Сочи общей площадью более 100 тысяч кв. м, состоящий из отеля, рекреационного комплекса, нескольких многоквартирных домов;
- Бизнес-центр класса А «Сахаров Бизнес Плаза» общей площадью 132 тысячи кв. м; расположен в Москве по адресу проспект Академика Сахарова, владение 30;
- Бизнес-центр класса А «ОПИН Плаза» в Москве, в районе Краснопресненского проспекта, общей площадью около 90 тысяч кв. м;

- Многофункциональный комплекс в центре Москвы на ул. Неглинная; общей площадью около 18 тысяч кв. м, включающий апартаменты и подземную автостоянку;
- Торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» общей площадью около 75 тысяч кв. м; расположен в Москве на Шереметьевской ул., владение 8;
- Торгово-рекреационный комплекс «Павлово Подворье» общей площадью более 40 тысяч кв. м; расположен в непосредственной близости от поселка «Павлово» на Новорижском шоссе;
- Павловская школа общей площадью около 44 тысяч кв.м; находится в непосредственной близости от комплекса «Павлово Подворье»;
- Проект «Завидово» общей площадью 1 237 га; расположен в Тверской области на берегу Иваньковского водохранилища, где планируется развитие жилищно-рекреационного комплекса в несколько этапов.

#### Дополнительные земельные участки, которые Компания приобрела с целью получения доходов от прироста стоимости земли в долгосрочной перспективе:

- Земельный участок на Рублево-Успенском шоссе (около 30 га);
- Земельный участок в Самаре на берегу Волги (около 17 га);
- Заключено соглашение о фиксации цены на приобретение земельного участка площадью 137 га в районе деревни Тимоново по Киевскому направлению в 30 км от МКАД;
- Заключено соглашение о фиксации цены на приобретение земельного участка площадью до 1 000 га в районе строящегося поселка «Пестово» по Дмитровскому направлению.

В сентябре 2004 года Компания прошла процедуру листинга на фондовой бирже РТС по включению своих акций в котировальный список «Б» в целях максимального расширения круга потенциальных инвесторов перед проведением предложения своих акций (IPO). А в ноябре 2004 года успешно провела предложение своих акций (IPO) среди широкого круга международных и российских инвесторов на сумму 68,8 миллиона долларов США. Данный шаг позволил Компании стать первой публичной компанией на российском рынке недвижимости, а также привлечь инвестиции для своих проектов на рынке коммерческой и жилой недвижимости. В марте 2006 года акции Компании были включены в индекс РТС-2, что свидетельствует о высокой репутации Компании и росте ликвидности ее акций.

В апреле 2006 года было успешно завершено размещение второго дополнительного выпуска акций Компании на сумму 90 миллионов долларов США.

В октябре 2006 года Компания объявила о завершении третьего дополнительного размещения своих акций (SPO). Объем предложения составил 4 875 488 акций общей стоимостью 881,2 миллиона долларов США. Инвесторы проявили очень высокий интерес к размещению, количество заявок на приобретение акций, оставшихся для размещения по открытой подписке, превысило предложение в 7,4 раза. По результатам размещения капитализация «ОПИН» увеличилась вдвое; в середине марта 2007 года капитализация Компании составляла около 2,5 миллиарда долларов США.

Инвестиционная стратегия Компании предполагает диверсификацию проектов по наиболее привлекательным сегментам в сфере недвижимости, а также соблюдение оптимального баланса между инвестициями в высокодоходные девелоперские проекты и управлением объектами, приносящими текущий доход.

По состоянию на 31 декабря 2006 года по данным консолидированной финансовой отчетности Компании, составленной в соответствии с МСФО, общая сумма активов «Открытых инвестиций» превысила 1,6 миллиарда долларов США (598,7 миллиона долларов США по состоянию на 31 декабря 2005 года), а размер капитала акционеров материнской компании превысил 1,2 миллиарда долларов США (244,3 миллиона долларов США по состоянию на 31 декабря 2005 года).

## Миссия

Обеспечить широкому кругу инвесторов постоянный доступ к привлекательным возможностям инвестирования в российский сектор недвижимости, развивать и реализовывать на рынке объекты недвижимости инвестиционного качества, поддерживать высокие профессиональные стандарты, прозрачность и высокий уровень корпоративного управления.

## Цель и стратегия Компании

Цель Компании – стать одной из крупнейших корпораций в сфере недвижимости в России, а также обеспечить адекватный уровень прибыльности осуществляемых капиталовложений.

«Открытые инвестиции» в ближайшие три – пять лет планируют значительно нарастить объем активов и стоимость чистых активов – основной финансовый показатель для оценки компаний, работающих в сфере недвижимости. Для выполнения этой задачи «ОПИН» стремится расширять количество реализуемых проектов и увеличивать размер земельного банка, а также формировать высокоэффективный портфель новых девелоперских проектов за счет постоянного поиска инвестиционных возможностей.

Компания рассматривает публичные рынки капитала как основной источник внешнего фондирования. В связи с этим «ОПИН» стремится развивать ликвидность рынка собственных акций на крупнейших биржевых площадках России, а в перспективе – на международных биржах.

## Стратегия Компании базируется на следующих принципах:

### Основное направление деятельности – девелопмент

Компания концентрирует свои усилия прежде всего на девелоперской деятельности, а не на приобретении готовых активов. Это позволяет реализовать гораздо более высокую доходность, чем при покупке уже введенных в эксплуатацию объектов недвижимости. Кроме того, развитие проектов «с нуля» позволяет создать качественный современный продукт, отвечающий требованиям рынка, который и в будущем сохранит высокую стоимость. Компания предполагает инвестировать в высокодоходные девелоперские проекты от 50% до 70% своего капитала. Наряду

с этим Компания планирует удерживать от 30% до 50% капитала в генерирующих доход готовых зданиях. Это обеспечит стабильный и предсказуемый поток наличных средств для покрытия потребностей в оборотном капитале и для обслуживания текущего долга.

### Наращивание земельного банка

Компания продолжает активное наращивание земельного банка по ключевым направлениям Московской области и в других наиболее перспективных регионах за счет приобретения больших недооцененных участков земли. В настоящее время существует уникальная возможность формирования крупных землевладений, которые в будущем станут важнейшим фактором успеха группы «ОПИН». Земельный банк будет использоваться для коттеджного и офисного строительства, а также для извлечения прибыли от роста стоимости земли.

### Работа в наиболее привлекательных сегментах рынка

Компания уделяет основное внимание тем сегментам, в которых ожидается наибольший доход на вложенный капитал и где, в то же время, имеющиеся у Компании опыт и знания позволяли бы сохранять оптимальное соотношение между рисками и потенциальной доходностью капиталовложений:

#### Офисные здания класса А

В секторе коммерческой недвижимости приоритетным направлением остаются офисные комплексы класса А, к работе над созданием которых привлекаются лучшие западные и российские проектировщики и технические специалисты. Компания стремится создавать высококлассный продукт международного уровня, который будет высоко оценен и потенциальными арендаторами, и инвесторами. В России очень мало офисных зданий класса А, которые соответствовали бы международным стандартам качества, и, по прогнозам Компании, предложение офисов высшей категории в Москве в ближайшие несколько лет будет заметно отставать от растущего спроса. Между тем спрос со стороны иностранных и российских инвесторов будет большей частью нацелен именно на этот сегмент. «ОПИН» планирует выделять на строительство офисных помещений высшей категории от 20% до 40% своего инвестиционного портфеля.

### Загородная жилая недвижимость класса «премиум»

В настоящее время этот сегмент обеспечивает высокую отдачу на вложенные инвестиции. «ОПИН» является одним из признанных лидеров в этом сегменте и имеет ценный опыт реализации успешных крупномасштабных проектов. Компания стала пионером строительства больших поселков с более чем 200 домовладениями, реализуемыми в рамках единой архитектурной концепции и мастер-плана. Этот формат оказался весьма востребованным на рынке в сегменте «премиум». Компания продолжает активно развивать проекты класса «премиум», расположение которых характеризуются уникальностью, например близостью «большой воды», благоприятной природной средой в сочетании с развитой инфраструктурой и с хорошей транспортной доступностью.

### Загородное жилье для среднего класса

Для существенного увеличения объема продаж в сегменте жилой недвижимости «ОПИН» рассматривает возможности вхождения в сегмент жилья для среднего класса, где Компания видит значительный неудовлетворенный спрос. Высокий потенциал этого сегмента основывается не только на росте благосостояния населения, но и на развитии ипотечного кредитования в России. Важным фактором успеха развития проектов для среднего класса видится наличие у Компании обширного земельного банка, а также долговременный доступ к высокоэффективным технологиям каркасно-панельного деревянного домостроения. Компания в ближайшем будущем планирует инвестировать не менее 40% своего капитала в проекты жилищного строительства, включая как проекты для среднего класса, так и в классе «премиум».

### Торговые центры, гостиницы и другие проекты

В настоящее время соотношение между спросом и предложением на торговые площади обеспечивает возможность получения высоких доходов от строительства торговых центров при условии реализации грамотной, продуманной концепции, а также удачного местоположения. В гостиничном сегменте, особенно в категории гостиниц «три звезды» международного класса в Москве, предложение номерного фонда отстает от растущего спроса. В связи с вышесказанным Компания допускает, что от 10% до 20% инвестиционного портфеля может быть направлено на такого рода проекты.

«ОПИН» не исключает возможности участия и в других сегментах рынка недвижимости. К ним можно отнести такие направления, как строительство складских помещений и участие в различных инфраструктурных проектах. Кроме того, Компания постоянно отслеживает изменения на рынке и в законодательстве. Степень сосредоточения ресурсов в том или ином сегменте может пересматриваться, если становится очевидным изменение его привлекательности.

### Удержание высокоэффективных проектов инвестиционного качества после завершения строительства

По завершении строительства собственных проектов в секторе коммерческой недвижимости Компания планирует удерживать их в своем портфеле на срок до 5–7 лет, чтобы получать стабильные денежные потоки от аренды, а также в полной мере реализовать потенциал «компрессии доходности». В первую очередь речь идет об офисных зданиях класса А. Под управлением Компании будет сформирован оптимальный портфель арендаторов, что позволит стабилизировать поток арендных доходов. В результате, объект будет иметь наиболее высокую рыночную стоимость и сможет быть продан по максимальной цене, в том числе крупнейшим международным институциональным инвесторам. Кроме того, по мере завершения строительства «ОПИН» будет стремиться эффективно рефинансировать свои инвестиции за счет привлечения заемного капитала, что увеличит доходность собственных вложений.

### Капиталоемкая стратегия строительства коттеджных поселков

Компания планирует увеличение доли продаж полностью построенных на собственные средства объектов загородной недвижимости. В сравнении с практикой предпродаж на ранних стадиях строительства это позволяет существенно увеличить маржу за счет более высокой стоимости готовых домов. Кроме того, предложение готовых домов является серьезным конкурентным преимуществом для покупателей и позволит увеличить объем продаж. Дополнительное преимущество этого подхода – возможность четкого планирования графика строительства и получения лучших условий от генподрядчиков.

### Концентрация усилий на крупномасштабных проектах

Компания концентрирует свои усилия на крупных проектах для более эффективного использования управленческих и финансовых ресурсов и достижения экономии на масштабе. Кроме того, это способствует увеличению темпов роста стоимости активов под управлением и рыночной капитализации, а также стоимости чистых активов – основных финансовых показателей при оценке компаний, работающих в сфере недвижимости. Эта стратегия применима как в сегменте офисной недвижимости, так и в жилищном строительстве. Тенденции рынка подтверждают обоснованность такого подхода: средняя площадь новых офисных зданий класса А год от года растет, также как и количество домов во вновь появляющихся коттеджных поселках.

### Присутствие в ключевых регионах

Компания ведет свою деятельность в основном в Москве и Московской области, где традиционно наблюдается самая высокая доходность в сфере недвижимости. При этом «ОПИН» может рассматривать проекты и в других регионах России при появлении привлекательных инвестиционных возможностей, подкрепленных наличием у Компании необходимых менеджерских и финансовых ресурсов. В частности, группа «ОПИН» разрабатывает проект многофункционального жилого и гостиничного комплекса в г. Сочи на Черноморском побережье. Рынок недвижимости Сочи – один из наиболее динамично развивающихся в России, благодаря сложившемуся имиджу курорта и значительным государственным инвестициям в развитие города, приуроченных к выдвижению Сочи как кандидата на проведение Зимней Олимпиады-2014. Кроме того, в рамках программы развития земельного банка Компания особое внимание уделяет Северо-Западному направлению.

### Оптимизация структуры капитала

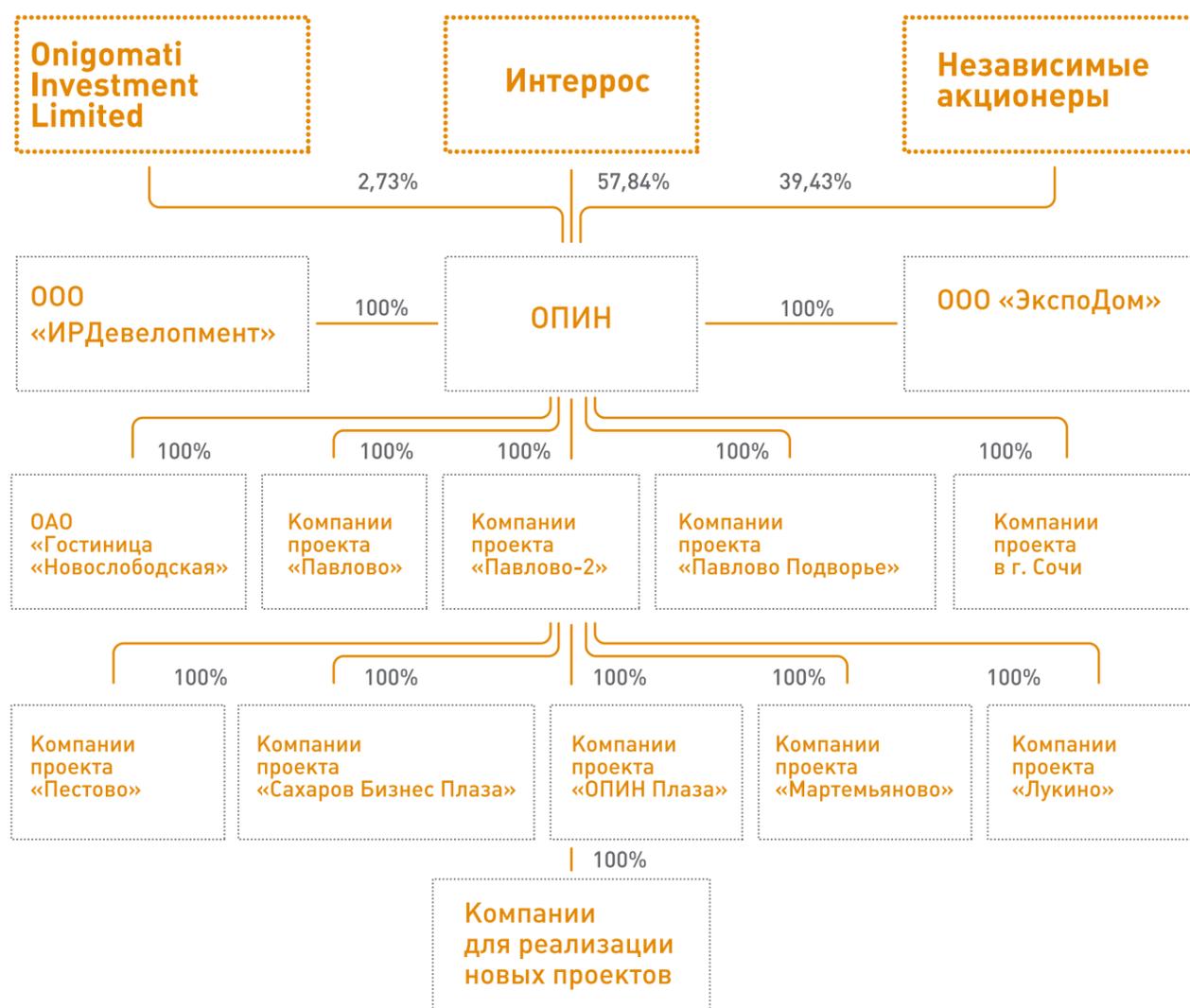
Компания считает оптимальным соотношение не ниже 50/50 между объемом заемного капитала и размером собственного капитала и планирует оптимизировать структуру капитала путем увеличения доли заемного финансирования своих проектов.

### Сохранение высокой степени прозрачности

Для решения главных задач, которые «ОПИН» ставит перед собой, важно сохранять высокую степень прозрачности в части структуры собственности, правил корпоративного управления, подготовки и ведения проектов, финансовой отчетности и взаимоотношений с инвесторами. Прозрачность в этих вопросах является ключевым моментом для того, чтобы иметь доступ к российскому и международному рынкам капитала, привлекать заемные средства и развивать долговременные отношения с деловыми партнерами, обладающими финансовыми возможностями, опытом и знаниями в сфере работы с объектами недвижимости.



## КОРПОРАТИВНАЯ СТРУКТУРА ГРУППЫ



На 1 января 2007 года

## ТОП-МЕНЕДЖМЕНТ КОМПАНИИ



**Бачин**  
Сергей Викторович  
Генеральный директор

Сергей Бачин с отличием окончил физический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. Имеет степень «Мастера делового администрирования» Университета Хардфорд (США) по специальности «корпоративные финансы» и сертификаты CMA и CPA. До работы в группе «Интеррос» в течение двух лет был региональным финансовым директором компании «Марс» по России, а также три года работал финансовым аналитиком в компании «Пратт энд Витни, Юнайтед Текнолоджиз Ко.». Сергей Бачин руководил девелоперскими проектами Компании на ул. Новослободская: строительство офисного центра и театра «Мейерхольд» и гостиницы Novotel Moscow Centre. ■



**Беликов**  
Сергей Анатольевич  
Первый заместитель  
Генерального директора

Сергей Беликов окончил Московский институт радиотехники, электроники и автоматики по специальности «автоматизированные системы управления». Имеет серьезный опыт работы в сфере управления бизнесом недвижимости; занимал должности: коммерческого директора ОАО «Олимпийский комплекс «Лужники», заместителя Генерального директора ГАО «Всероссийский выставочный центр», Генерального директора ОАО «Гостиница «Новослободская». ■



**Давидко**  
Денис Игоревич  
Первый заместитель  
Генерального директора –  
финансовый директор

Денис Давидко получил диплом бакалавра экономики с отличием и диплом магистра экономики Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. Участвовал в годовой программе обмена с Университетом Вирджинии (США), где изучал деловое администрирование и финансы. Имеет богатый опыт работы в банковской сфере, специализировался в области корпоративных финансов, организации внешнего акционерного и заемного финансирования. Работал в крупнейшей российской авиализинговой корпорации ОАО «Ильюшин Финанс Ко.» в должности финансового директора. ■



**Калачников**  
**Аркадий Олегович**  
 Первый заместитель  
 Генерального директора

Аркадий Калачников окончил Московский институт химического машиностроения. В группу «Интеррос» был приглашен из компании «Святой источник». Работая в «Интерросе», был активно вовлечен в реализацию девелоперских проектов – офисный центр «Мейерхольд», строительство гостиницы Novotel Moscow Centre. Имеет серьезный опыт работы в сфере управления бизнесом коммерческой недвижимости. ■



**Костин**  
**Алексей Михайлович**  
 Заместитель Генерального  
 директора по экономике

Алексей Костин окончил Московский государственный инженерно-физический институт, прослушал курс менеджмента Warwick Business School (University of Warwick, Великобритания), а также получил степень MBA в Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. В структурах «Интерроса», специализирующихся в области девелопмента и коммерческой недвижимости, работает с 2000 года. ■



**Трубин**  
**Сергей Андреевич**  
 Заместитель Генерального  
 директора по региональным  
 проектам

Сергей Трубин окончил Куйбышевский Политехнический институт, Московский институт международного бизнеса, а также прошел более 20 тренингов и курсов по менеджменту в Стокгольме, в компаниях Ernst & Young, Achieve Global, Arthur Andersen, «Марс», R.J.Reynolds, JTI и др. Имеет богатый опыт в организации бизнеса и открытии офисов в регионах России и странах СНГ. Ранее работал в международных корпорациях «Марс», JTI/R.J.Reynolds, World Finance & Investments/A Gallaher Group Company. ■



**Карцев**  
**Александр Александрович**  
 Заместитель Генерального  
 директора

Александр Карцев окончил Московский государственный инженерно-физический институт, Московский государственный институт международных отношений, а также получил степень MBA в Московском государственном институте инженеров гражданской авиации.

Имеет богатый опыт в организации бизнеса и открытии офисов в регионах России. Занимал руководящие должности в международной корпорации «Марс» и ОАО «Аэрофлот».

С 2003 года – руководитель проекта строительства многофункционального офисного центра класса А «Сахаров Бизнес Плаза», а с 2006 года является также руководителем проекта строительства бизнес-центра класса А «ОПИН Плаза» в районе Краснопресненского проспекта. ■



**Репин**  
**Андрей Владимирович**  
 Заместитель Генерального  
 директора

Андрей Репин окончил факультет математического обеспечения АСУ Высшего военно-морского училища радиоэлектроники им. А.С. Попова, а также факультет международных экономических отношений Московского государственного института международных отношений с отличием. Имеет богатый управленческий опыт, до прихода в «Интеррос» занимал должность Генерального директора регионального представительства компании «Марс» по Северо-Западу (Санкт-Петербург).

В структурах «Интерроса», специализирующихся в области девелопмента и коммерческой недвижимости, работает с 1999 года. ■



**Порженко**  
**Валентин Александрович**  
 Директор юридического  
 департамента

Валентин Порженко окончил Московскую государственную юридическую академию. Имеет обширный опыт в правовом сопровождении девелоперских проектов, а также в разработке программ потребительского и ипотечного кредитования. Занимал руководящие должности в компаниях «DC Mortgage Finance Netherlands B.V.», ЗАО «Банк «Русский Стандарт», Управляющей компании Банковской Группы «СБС-АГРО», Urban Institute (Институт Экономики Города; частный научно-исследовательский институт, США). Принимал участие в правовом сопровождении проектов строительства Центра им. Вс. Мейерхольда и гостиницы «Новослободской». ■

# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

\*\*\***Балясины** – невысокие фигурные столбики (иногда с резным декором), поддерживающие перила ограждений балконов, лестниц и т.д.

# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



ПОЛИТИКА ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» (ИМЕНУЕМОГО В ДАННОМ РАЗДЕЛЕ «ОБЩЕСТВО») НАПРАВЛЕНА НА ПОДДЕРЖАНИЕ ВЫСОКОЙ СТЕПЕНИ ПРОЗРАЧНОСТИ В ЧАСТИ СТРУКТУРЫ СОБСТВЕННОСТИ, ПРАВИЛ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ВЗАИМООТНОШЕНИЙ С ИНВЕСТОРАМИ. ОБЩЕСТВО ПРИДЕРЖИВАЕТСЯ ВЫСОКИХ СТАНДАРТОВ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, ВКЛЮЧАЯ ПОЛНОЕ РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ СОГЛАСНО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. В ЧАСТНОСТИ, ОБЩЕСТВО ПОЛНОСТЬЮ СОБЛЮДАЕТ КОДЕКС КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ, РЕКОМЕНДОВАННЫЙ ФСФР РОССИИ (РАСПОРЯЖЕНИЕ ОТ 04.04.2002 Г. №421/Р «О ПРИМЕНЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ»), ОТЧЕТЫ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ НОРМ КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ РЕГУЛЯРНО НАПРАВЛЯЮТСЯ ОБЩЕСТВОМ НА БИРЖУ РТС.

## Совет директоров Общества

### Бугров

**Андрей Евгеньевич**

Председатель Совета директоров Общества с 2004 года.

Член Совета директоров Общества с 2003 года.

Акционером Общества не является.

Родился в 1952 году, гражданин Российской Федерации.

С 2002 года – заместитель Генерального директора, а с 2004 года – Управляющий директор ЗАО Холдинговая компания «ИНТЕРРОС». С 2002 года – член Совета директоров ОАО АКБ «РОСБАНК», член Совета Неправительственного общественного объединения «Совета по внешней и оборонной политике», член Совета директоров ОАО «ГМК «Норильский никель»; с 2003 года – директор AIG – INTERROS RCF, LTD и AIG – INTERROS ADVISOR, LTD; с 2004 года – член Совета директоров ЗАО Холдинговая компания «ИНТЕРРОС», член Совета директоров ОАО РАО «ЕЭС России»; с 2006 года – Председатель Совета директоров ООО «Проф-Медиа Менеджмент», член Правления Российского союза промышленников и предпринимателей, член Правления Фонда «Бюро экономического анализа», член Совета директоров IST Capital GP LLC.

Г-н Бугров имеет высшее образование, окончил Московский государственный институт международных отношений по специальности «международные экономические отношения», прошел курс стратегического менеджмента (executive development programme at Harvard Business School) в Школе бизнеса Гарвардского университета США.

**Войтович**  
**Ольга Валерьевна**

Член Совета директоров Общества с 2004 года.  
Акционером Общества не является.

Родилась в 1969 году, гражданка Российской Федерации.

С 2004 года – начальник Юридического управления ООО «Интегрированные финансовые системы»; с 2006 года – член Совета директоров ООО «Компания по девелопменту горнолыжного курорта «Роза Хутор», член Совета директоров ООО «Инвест Гарант».

В 2006 году г-жа Войтович также занимала должность Генерального директора ООО «Инвест Гарант».

Г-жа Войтович имеет высшее образование, окончила Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, программу Института бизнеса и делового администрирования Академии народного хозяйства при Правительстве РФ «Executive MBA. Стратегическое управление».

**Костоев**  
**Дмитрий Русланович**

Член Совета директоров Общества с 2004 года.  
Акционером Общества не является.

Родился в 1973 году, гражданин Российской Федерации.

С 2003 года занимал должность начальника Управления анализа и корпоративных финансов, а с 2005 года занимал должность заместителя директора Финансового департамента по финансовому анализу и корпоративным финансам, а с января 2007 года занимает должность Управляющего директора по инвестициям ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

С 2004 года – член Совета директоров ЗАО «Агропромышленный комплекс Агрос»; с 2005 года – член Совета директоров ОАО Компания «РУСИА Петролеум», ООО «Проф-Медиа Менеджмент»; с 2006 года – член Совета директоров ООО Страховая компания «Согласие».

Г-н Костоев имеет высшее образование, окончил Государственную финансовую академию при Правительстве РФ, прошел образовательный курс по программе «Оценочная деятельность» в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова и образовательный курс в университете графства Kent (University of Kent, Великобритания).

**Сальникова**  
**Екатерина Михайловна**

Член Совета директоров Общества с 2003 года.  
Акционером Общества не является.

Родилась в 1957 году, гражданка Российской Федерации.

С 1998 года – директор по корпоративному управлению, с 2005 года – заместитель директора финансового департамента по вопросам корпоративного управления (Директор по корпоративному управлению) ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС». С 2004 года является членом Совета директоров ОАО «ГМК «Норильский никель»; с 2006 года является членом Совета директоров ОАО «Полюс Золото», член Совета директоров ОАО «Силовые машины».

Г-жа Сальникова имеет высшее образование, окончила Московский институт управления им. Серго Орджоникидзе по специальности «инженер-экономист» и Российскую Академию государственной службы по специальности «юрист».

**Бачин**  
**Сергей Викторович**

Член Совета директоров Общества с 2005 года.  
Владеет 92 377 обыкновенными акциями Общества, доля в уставном капитале Общества составляет 0,9474%\*.

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

В 2003–2004 годах работал Генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «ОИ – управляющая компания», управляющей организации Общества; с 1 января 2005 года по настоящее время – Генеральный директор Общества.

Г-н Бачин имеет высшее образование, окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова и Университет Хардфорд (США).

**Паринов**  
**Кирилл Юрьевич**

Член Совета директоров Общества с 2005 года.  
Акционером Общества не является.

Родился в 1967 году, гражданин Российской Федерации.

С 2001 года – Директор по юридическим вопросам, с 2002 года – Директор юридического Департамента, с 2004 года – заместитель Генерального директора ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

С 2002 года – член Правления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

В 2006 году Кирилл Юрьевич Паринов занимал должность Генерального директора ЗАО «ХК Инвест».

Г-н Паринов имеет высшее образование, окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова по специальности «правоведение», Southern Methodist University, LLM in international and Comparative Law (г. Даллас, США), магистр права.

**Тюренков**  
**Владимир Александрович**

Член Совета директоров Общества с 2006 года.  
Акционером Общества не является.

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

С 1996 года по настоящее время – управляющий директор компании «Хансбергер Глобал Инвесторс» (Hansberger Global Investors, Inc.).

Г-н Тюренков имеет высшее образование, окончил Московский государственный технический университет им. Н.Э. Баумана, а также Институт изучения США и Канады Академии наук СССР. Имеет степень «Мастера делового администрирования» Университета Пеппердин (США) по специальности «международные и корпоративные финансы».

**Герт Тиивас (Gert Tiivas)**

Член Совета директоров Общества с 2006 года.  
Акционером Общества не является.

Родился в 1973 году, гражданин Эстонской Республики.

С 1998 года по 2002 год – президент и генеральный директор Таллиннской фондовой биржи; с 2002 года по 2005 год – президент по Балтийскому региону, а с 2005 года по 2006 год – президент по развивающимся рынкам в компании OMX Exchanges; с 2006 года и по настоящее время является управляющим делами East Capital International AB.

Г-н Тиивас имеет высшее образование, окончил Университет Джорджа Вашингтона (Washington, D.C.) по специальности «международная экономика, банки и финансы», Бэнтли колледж (Waltham, Massachusetts) по специальности «международные отношения и экономика», а также Весалиус колледж (Vrije Universiteit Brussel, Brussels) по специальности «экономическая политика и институциональное развитие ЕС».

**Джон Кейс Слимман**  
**(John Keith Sleeman)**

Член Совета директоров Общества с 2006 года.  
Акционером Общества не является.

Родился в 1949 году, подданный Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии.

С 1975 года по 2003 год – управляющий директор HSBC Bank; с 2000 года по 2003 год – директор по ценным бумагам и рынкам капитала HSBC (Индия) и HSBC Investment Company (Египет); с 2001 года по 2003 год – член исполнительного комитета HSBC Financial Services (Middle East); с 2003 года по 2005 год г-н Слимман выступал советником EMG Suisse SA – швейцарской консалтинговой компании в области корпоративных финансов, а с 2003 года является членом Совета директоров ОАО «Силовые машины».

Г-н Слимман имеет высшее образование, окончил Университет Дурхама, имеет степени Chartered Accountant (Institute of Chartered Accountants in England and Wales) и Chartered Banker (Chartered Institute of Bankers).

\* данные представлены по состоянию на 16.04.07 г.

Согласно требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах» и устава Общества Совет директоров Общества избирается годовым общим собранием акционеров сроком на один год. Совет директоров Общества состоит из девяти членов.

В 2006 году состав Совета директоров менялся дважды.

Годовое общее собрание акционеров, состоявшееся 27 июня 2006 года, избрало Совет директоров Общества в следующем новом составе:

1. Бачин Сергей Викторович;
2. Бугров Андрей Евгеньевич;
3. Войтович Ольга Валерьевна;
4. Костоев Дмитрий Русланович;
5. Паринов Кирилл Юрьевич;
6. Сальникова Екатерина Михайловна;
7. Джон Слимман;
8. Петер Элам Хакансон;
9. Тюренков Владимир Александрович.

В новый состав Совета директоров были впервые избраны Джон Слимман и Владимир Александрович Тюренков.

Внеочередное общее собрание акционеров Общества, состоявшееся 25 октября 2006 года, избрало Совет директоров Общества в новом составе. Из предыдущего состава восемь членов Совета директоров были переизбраны:

1. Бачин Сергей Викторович;
2. Бугров Андрей Евгеньевич;
3. Войтович Ольга Валерьевна;
4. Костоев Дмитрий Русланович;
5. Паринов Кирилл Юрьевич;
6. Сальникова Екатерина Михайловна;
7. Джон Слимман;
8. Тюренков Владимир Александрович.

В новый состав Совета директоров был впервые избран Герт Тиивас.

В соответствии с рекомендациями, изложенными в пункте 2.2. Кодекса корпоративного поведения (утв. Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 г. № 421/р), в Совет директоров избраны четыре независимых директора: Ольга Валерьевна Войтович, Герт Тиивас, Джон Слимман и Владимир Александрович Тюренков.

### Заседания Совета директоров, решения Совета директоров Общества

В отчетном году Совет директоров Общества провел 19 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы, касающиеся определения основных направлений деятельности Общества, финансовых результатов деятельности Общества, связанные с приобретением/отчуждением (возможностью отчуждения) активов или долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, участием Общества в новых инвестиционных проектах. Также Совет директоров рассматривал вопросы, касающиеся совершения Обществом крупных сделок, сделок с заинтересованностью, а также сделок, одобрение которых уставом Общества отнесено к компетенции Совета директоров.

Ниже приведено краткое описание рассмотренных Советом директоров вопросов и принятых решений.

#### Рассмотрение финансовых результатов

В течение 2006 года проводились заседания Совета директоров для рассмотрения финансовых результатов, в частности:

- для рассмотрения годового бухгалтерского отчета, подготовленного в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) за 2005 год;
- для рассмотрения консолидированной финансовой отчетности Общества и его дочерних предприятий за 2005 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО);
- для рассмотрения независимого аудиторского заключения ЗАО «Делойт и Туш СНГ» (Deloitte) по расчету бонусной базы Общества за 2005 год.

#### Рассмотрение вопросов, связанных с участием Общества в инвестиционных проектах

В 2006 году Совет директоров на регулярной основе рассматривал вопросы, связанные с участием Общества в инвестиционных проектах. В этих целях в 2006 году Советом директоров были приняты следующие решения:

- О ходе реализации проекта «Павлово-2».
- Об участии Общества в инвестиционном проекте «Тимонино», предполагающем приобретение земельных участков общей

площадью до 136,7 га, расположенных в 30 км от Москвы по Киевскому направлению вблизи деревни Тимонино.

- Об одобрении порядка использования 11 земельных участков, имеющих категорию «индивидуальное жилищное строительство», находящихся на Рублево-Успенском направлении в районе населенного пункта «Горки – 10» общей площадью 29,04 га, приобретаемых путем покупки 100% долей в уставном капитале ООО «Эко-Центр».
- Об участии Общества в инвестиционном проекте, предполагающем приобретение земельных участков общей площадью до 1 000 га, расположенных на расстоянии 25–30 км от Москвы в радиусе 5 км от Пестовского водохранилища в Мытищинском районе Московской области.
- Об участии Общества в инвестиционном проекте, предполагающем приобретение земельных участков в Московской области в рамках стратегии увеличения земельного банка Общества.
- Об участии Общества в инвестиционном проекте, предполагающем приобретение земельных участков, расположенных в Тверской и Ярославской областях, в рамках стратегии увеличения земельного банка Общества.
- Об одобрении в качестве крупной сделки Договора целевого беспроцентного займа, предметом которого является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Общества.

Кроме того, Совет директоров принял ряд решений по одобрению сделок, связанных с внутрикорпоративным оборотом\*.

#### Решения об участии в уставных капиталах хозяйственных обществ

В целях реализации существующих и вновь одобренных инвестиционных проектов Советом директоров были приняты решения об участии Общества в уставных капиталах следующих обществ с ограниченной ответственностью:

- ООО «Павлово»;
- ООО «Новорижский»;
- ООО «Эко-Центр»;
- ООО «Эко-Полис»;
- ООО «Капитал Индустрия».

### Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В отчетном году решение о выплате (объявление) дивидендов по итогам 2005 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2006 года не принималось.

### Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям

#### Финансовые результаты деятельности Общества

В 2006 году Общество продемонстрировало высокие финансовые результаты. По данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, капитал акционеров материнской компании вырос более чем в 5 раз и превысил 1,2 миллиарда долларов США на 31 декабря 2006 года. Стоимость чистых активов в расчете на одну акцию увеличилась на 65 долларов США или почти в 2 раза по сравнению с аналогичным показателем на начало года. Активы Общества превысили 1,6 миллиарда долларов США на 31 декабря 2006 года, что в 2,5 раза больше, чем на начало года.

Рост активов и капитала произошел за счет проведения 2-й и 3-й дополнительных эмиссий, увеличения рыночной стоимости активов, а также получения прибыли по текущим проектам: «Павлово», «Пестово», бизнес-центр класса А «Мейерхольд» и гостиница Novotel Moscow Centre.

В 2006 году наблюдалось снижение выручки примерно на 8% по сравнению с 2005 годом, главным образом за счет выручки по договорам на строительство. Общий объем денежных средств, полученных от клиентов в рамках проекта «Пестово», не был признан в полном объеме в составе выручки в соответствии с МСФО в связи с согласованием архитектурных решений домов с клиентами.

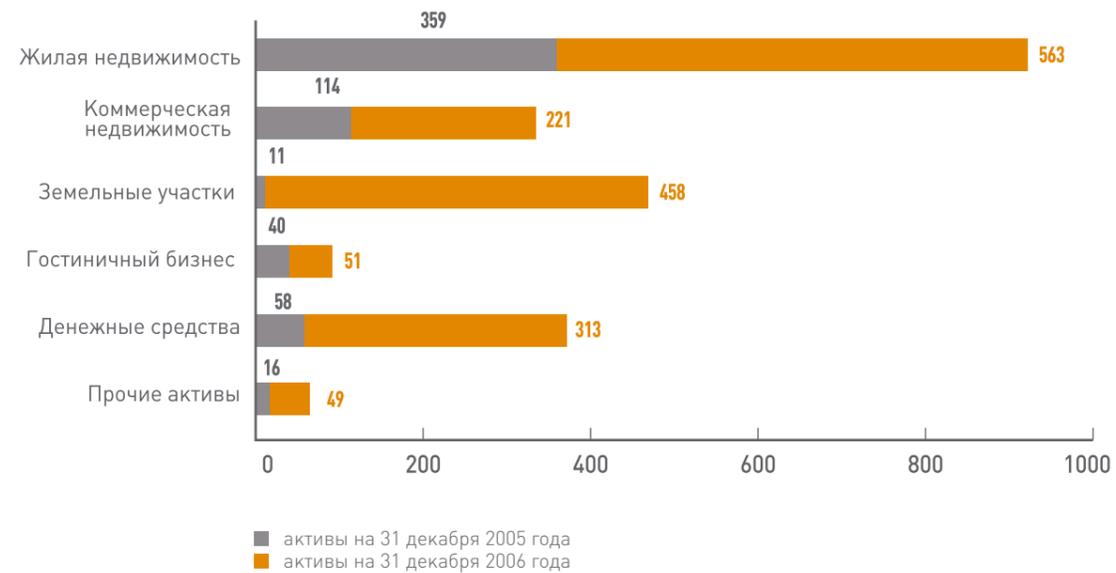
В результате роста коэффициента валовой маржи с 37% до 40% валовая прибыль осталась на уровне прошлого года.

Чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании, выросла более чем в 4 раза и превысила 58 миллионов долларов США в 2006 году. Прибыль до процентов, налога на прибыль и амортизации (ЕБИТДА) выросла в 2,7 раза и превысила 70 миллионов долларов США в 2006 году.

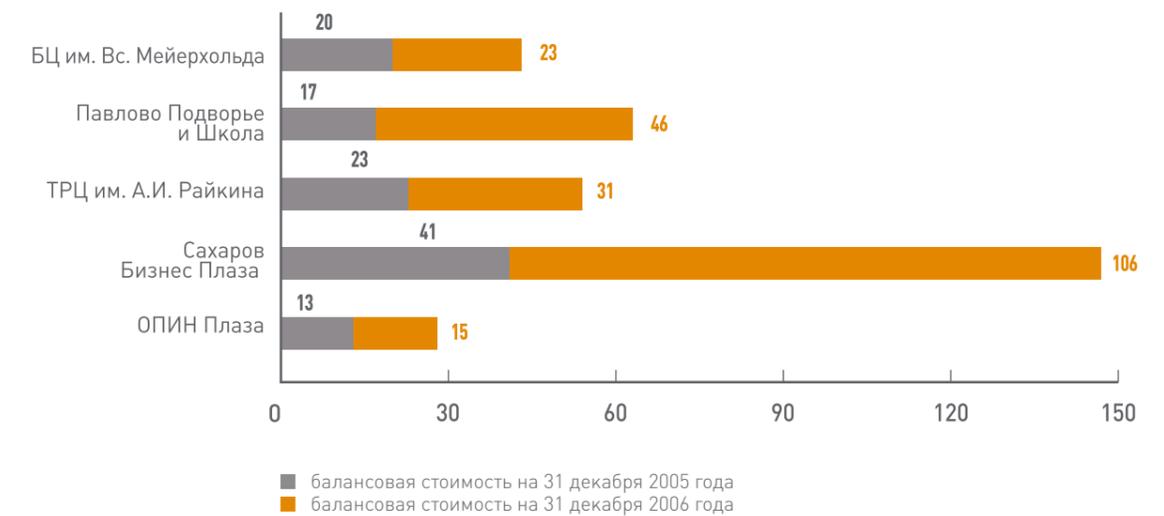
\* Решения Совета директоров об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, опубликованы в Приложении №1 к Годовому отчету ОАО «ОПИН».

В рамках выполнения стратегии в 2006 году Обществу удалось существенно расширить свой инвестиционный портфель.

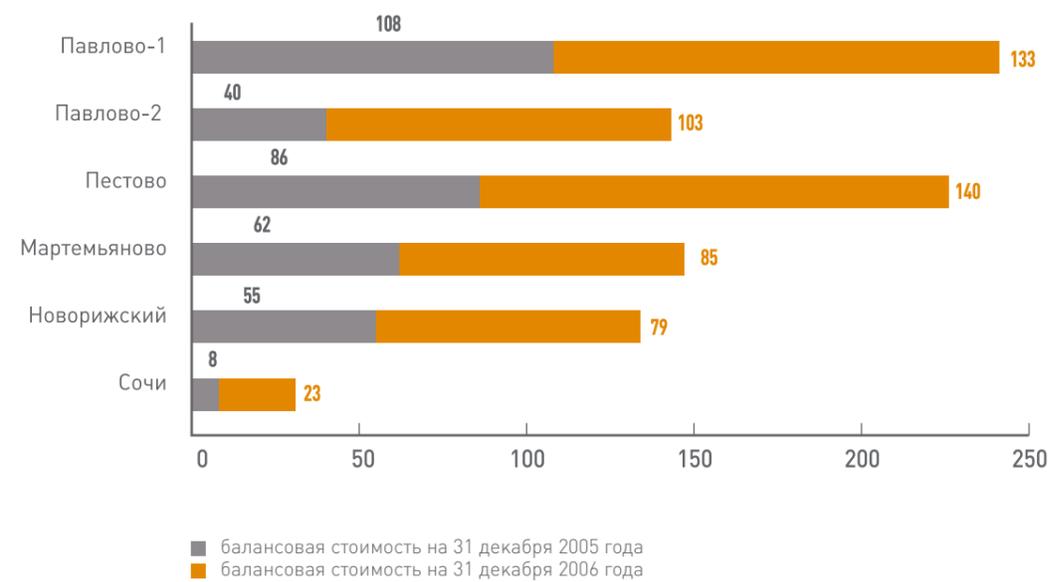
Структура активов по основным направлениям деятельности (в млн. долл. США)



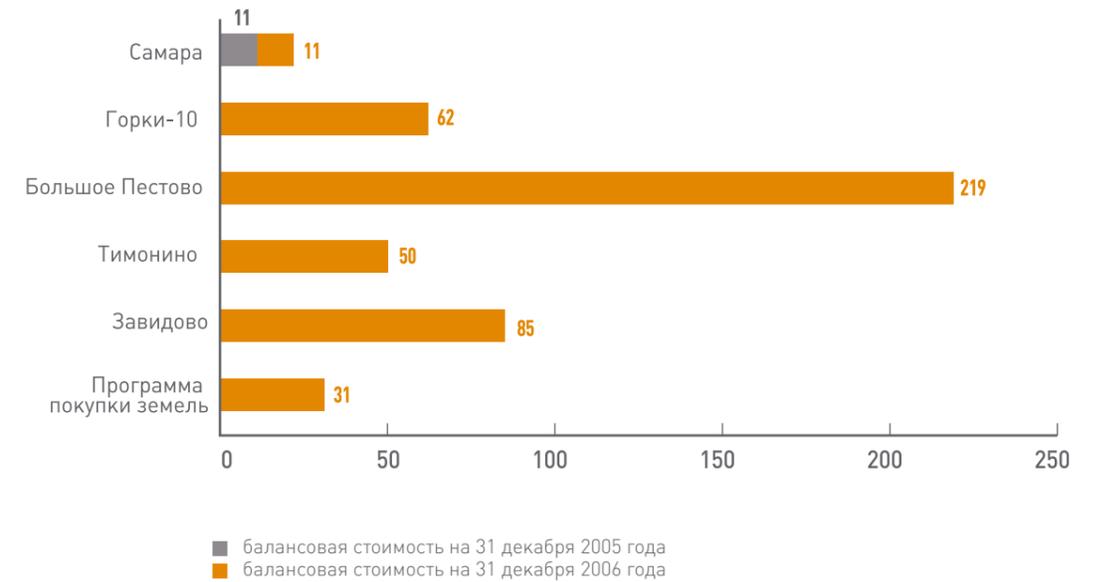
Структура активов по коммерческой недвижимости (в млн. долл. США)



Структура активов по жилой недвижимости (в млн. долл. США)



Структура активов по земельным участкам (в млн. долл. США)



### Единоличный исполнительный орган

Должность единоличного исполнительного органа Общества – Генерального директора – с 1 января 2005 года занимает Бачин Сергей Викторович, сведения о нем представлены в составе сведений о членах Совета директоров.

Размер вознаграждения Генерального директора Общества определяется Советом директоров Общества и фиксируется в трудовом договоре, подписываемом с Генеральным директором от имени Общества Председателем Совета директоров Общества.

### Раскрытие информации

Общество в своей деятельности придерживается принципа максимальной прозрачности, ограниченной только рамками действующего законодательства и требованиями о соблюдении конфиденциальности, предусмотренными законом или договором.

Общество обеспечивало и обеспечивает равный и своевременный доступ к раскрываемой информации своим акционерам и инвесторам.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг в отчетном году Общество раскрывало информацию в лентах новостей информационных агентств Интерфакс и АК&М, в печатных средствах массовой информации, на сайте Общества.

Общество публиковало сообщения о существенных фактах, а также иную информацию, подлежащую опубликованию в периодических печатных изданиях, в газете «Трибуна»; затем, с мая 2006 года по февраль 2007 года, – в газете «Бизнес. Ежедневная деловая газета». С февраля 2007 года сообщения, подлежащие опубликованию в периодических печатных изданиях, публикуются в газете «Независимая газета».

На сайте Общества [www.opin.ru](http://www.opin.ru) размещается информация, предусмотренная Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), проспекты ценных бумаг и решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг.

### Аудит финансовой отчетности по РСБУ

Аудит финансовой отчетности Общества за 2006 год, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, был проведен аудиторской организацией ООО «Росэкспертиза».

### Аудит консолидированной финансовой отчетности по МСФО

Годовая консолидированная финансовая отчетность Общества составлена в соответствии с МСФО. Аудиторская компания ЗАО «Делойт и Туш СНГ» была привлечена для проведения международного аудита консолидированной финансовой отчетности за 2002–2006 годы.

### Оценка активов независимыми оценщиками

Оценка недвижимости Общества проводилась в 2006 году независимым оценщиком – компанией ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» (Jones Lang LaSalle).

### Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

#### 1) описание сделки

Договор генерального подряда, цена которого превышает 10% балансовой стоимости активов Общества, заключен на следующих условиях:

**стороны договора:** Генеральный подрядчик – Федеральное государственное учреждение «Отдел капитального строительства № 900 при Федеральном агентстве специального строительства»; Заказчик – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

**предмет договора:** выполнение генеральным подрядчиком в установленные договором сроки и в пределах цены договора генерального подряда своими и привлеченными силами и средствами работы по разработке рабочей документации и строительству Центра культуры, искусства и досуга им. А.И. Райкина по адресу: Российская Федерация, Москва, ул. Шереметьевская, владение 8, между 1-м и 3-м проездами Марьиной рощи, состоящего из двух отдельно стоящих зданий (корпус А и корпус Б), отвечающего требованиям современных международных стандартов класса А и включающего в себя: школу-студию, открытый театр, театральную гостиницу, подземный двухэтажный паркинг (гараж-стоянку), торговые площади, офисные площади, зону общественного питания и технические помещения, помещения другого назначения, инженерные системы жизнеобеспечения комплекса, выполнение благоустройства прилегающей территории согласно проекту;

**срок исполнения:** в течение 30 (тридцати) месяцев с даты начала работ по договору;

**цена договора:** 74 962 301,00 (семьдесят четыре миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи триста один) доллар США, включая НДС по ставке 18%.

На данную сделку распространяется порядок одобрения крупных сделок. Сделка одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №51 от 16.10.2006 г.

#### 2) описание сделки

Договор целевого беспроцентного займа заключен на следующих условиях:

**Займодавец:** Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

**Заемщик:** BLAUENLAUMER TECHNOLOGIES LIMITED;

**Сумма займа:** 165 000 000 (Сто шестьдесят пять миллионов) долларов США;

**Срок:** 18 месяцев с даты предоставления займа;

**Размер процентов:** беспроцентный.

Цель займа: для целей финансирования сделки (сделок) по приобретению контрольного пакета акций (долей) компании (компаний) – собственников недвижимого имущества и/или недвижимого имущества в Мытищинском районе Московской области.

Договор являлся крупной сделкой, предметом договора является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Общества.

Решение об одобрении договора принято Советом директоров Общества 25 сентября 2006 года (Протокол от 25.09.2006 г. №50).

В 2006 году Обществом был также совершен ряд сделок, связанных с внутригрупповым оборотом\*.

### Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения

Общество соблюдает требования Кодекса корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 г. № 421/р. Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и/или во внутренних документах Общества.

В Совете директоров работают четыре независимых члена, создан Комитет по аудиту. Обществом приняты и неуклонно соблюдаются положение об информационной политике, положение об инсайдерской информации, процедуры внутреннего контроля, положение о контрольно-ревизионной службе. Наличие и соблюдение этих и других внутренних положений и процедур обеспечивает высокий уровень корпоративного управления в Компании, а также соответствие Компании требованиям биржи РТС\*\*.

\* Перечень сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, опубликован в Приложении №2 к Годовому отчету ОАО «ОПИН».

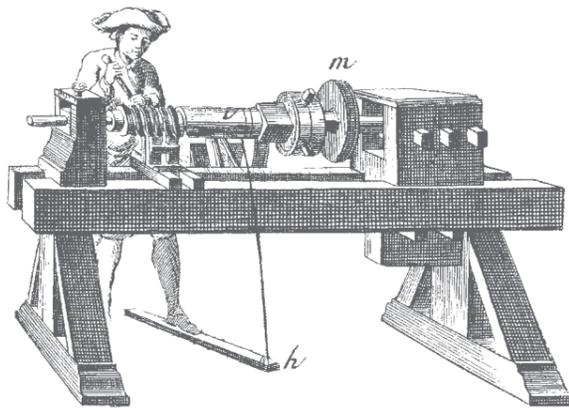
\*\* Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения более подробно опубликованы в Приложении №3 к Годовому отчету ОАО «ОПИН».

# ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2006–2007 ГОДОВ

\*\*\***Анфилада** (франц. Enfilade, от enfiler – на-  
низывать на нитку) – ряд последовательно при-  
мыкающих друг к другу помещений, дверные  
проемы которых расположены на одной оси,  
что создает сквозную перспективу интерьера.

# ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2006–2007 ГОДОВ

ПО СРАВНЕНИЮ С 2005 ГОДОМ ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ АКЦИОНЕРОВ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ ОАО «ОПИН», ОПРЕДЕЛЯЕМАЯ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО, ВЫРОСЛА БОЛЕЕ ЧЕМ В 4 РАЗА И СОСТАВИЛА 58 МИЛЛИОНОВ ДОЛЛАРОВ США, АКТИВЫ ВЫРОСЛИ БОЛЕЕ ЧЕМ В 2,5 РАЗА И ПРЕВЫСИЛИ 1,6 МИЛЛИАРДА ДОЛЛАРОВ США, КАПИТАЛИЗАЦИЯ ВЫРОСЛА БОЛЕЕ ЧЕМ В 4 РАЗА И СОСТАВИЛА 2,1 МИЛЛИАРДА ДОЛЛАРОВ США НА КОНЕЦ 2006 ГОДА.



**О**бъем продаж в строящемся коттеджном поселке «Павлово» за 2006 год составил 15,5 миллиона долларов США. По состоянию на 31 декабря 2006 года были заключены инвестиционные контракты на 72% от общего числа земельных участков на общую сумму 173 миллиона долларов США.

На конец 2006 года объем продаж строящегося коттеджного поселка «Пестово» составил 72,5 миллиона долларов США, что соответствует реализации 27% общего числа земельных участков.

Выручка от сдачи коммерческих площадей в аренду в бизнес-центре класса А «Мейерхольд» в 2006 году составила 2,8 миллиона долларов США (без учета выручки от площадей, арендуемых собственником здания), выручка от эксплуатации гостиницы Novotel Moscow Centre – 20 миллионов долларов США.

В результате приобретения в июле 2006 года ООО «Новорижский» вместе со 100% дочерней компании ООО «Лукино-Инвест», владевшей 43 га земель, полностью сформирован земельный участок для строительства жилого комплекса в рамках проекта «Лукино» около деревни Лукино. В настоящее время ведутся работы по изменению статуса земель площадью около 200 га для последующего строительства коттеджного поселка и жилого комплекса.

В октябре 2006 года Компания приобрела 100% долей в уставных капиталах ООО «Капитал Индустрия» и ООО «Эко-Полис». С приобретением указанных обществ ОАО «ОПИН» получило 100%-ный контроль над ООО «Инстрой», которое владеет земельными участками, предназначенными для развития проекта коттеджного поселка «Павлово-2». В результате этой сделки группа компаний ОАО «ОПИН» в совокупности владеет около 83 га земли для реализации проекта «Павлово-2».

В ноябре 2006 года в рамках развития проекта строительства многофункционального бизнес-центра класса А «Сахаров Бизнес Плаза» Компания приобрела 100% долей ООО «Бэнк Тауэр». В результате Группа увеличила долю участия в уставном капитале ООО «Сахарова Бизнес Плаза» с 60% до 100%. ООО «Бэнк Тауэр» принадлежало имущественное право на 27-этажное здание, находящееся на этапе строительства, общей площадью 52 тысячи кв. м, включая 18 тысяч кв. м подземной парковки. Здание представляет собой часть бизнес-центра, девелопером которого выступает ОАО «ОПИН». Доли приобрели две компании, входящие в группу ОАО «ОПИН»: ООО «Сахаров Офис парк» и ООО «Сахарова Бизнес Плаза». Таким образом, Группа компаний ОАО «ОПИН» получила имущественные права на весь строящийся комплекс.

В феврале 2007 года Группа приобрела 100% долей ООО «Экстерн», который владеет правами приблизительно на 0,8 га земельных участков, расположенных в Сочи.

Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента загородной недвижимости: в феврале 2007 года стартовал проект реализации земельных участков с подведенными коммуникациями в коттеджном поселке «Мартемьяново» (Киевское шоссе, 27 км от МКАД), в марте 2007 года стартовал проект реализации поселка смешанного типа «Павлово-2» (малоэтажные дома, коттеджи, таунхаусы).

В 2006 году Компания продолжила работу по наращиванию своего земельного банка. Создание земельного банка позволит, во-первых, обеспечить Компанию площадками для строительства новых коттеджных поселков или иных объектов недвижимого имущества, пользующихся спросом на рынке; во-вторых, направлять свободные средства (не вкладываемые в девелопмент земельных участков) на финансирование капиталоемких проектов, например, офисной недвижимости; и, в-третьих, использовать данные участки в качестве обеспечения под привлекаемые займы.

В рамках создания земельного банка в 2006 году – I квартале 2007 года приобретено около 30 га по Рублево-Успенскому направлению и участок площадью 1 237 га на берегу Иваньковского водохранилища в Тверской области, зафиксирована цена приобретения и выданы авансы на приобретение участка до 1 000 га в районе Пестовского водохранилища и участка около 137 га в районе д. Тимонино по Киевскому направлению. В 2006 году также одобрена программа по приобретению земельных участков в Московской, Тверской и Ярославской областях на сумму около 395 миллионов долларов США.

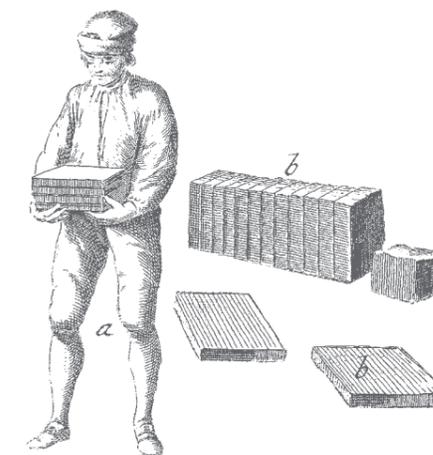
В течение 2006 года Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента коммерческой недвижимости: в настоящее время практически завершены работы по строительству подземной части офисного комплекса класса А на проспекте Академика Сахарова, а также ведутся строительные работы подземной части Центра культуры, искусства и досуга им. А.И. Райкина, практически завершено строительство торгово-рекреационного комплекса «Павлово Подворье», где сейчас ведутся отделочные работы.

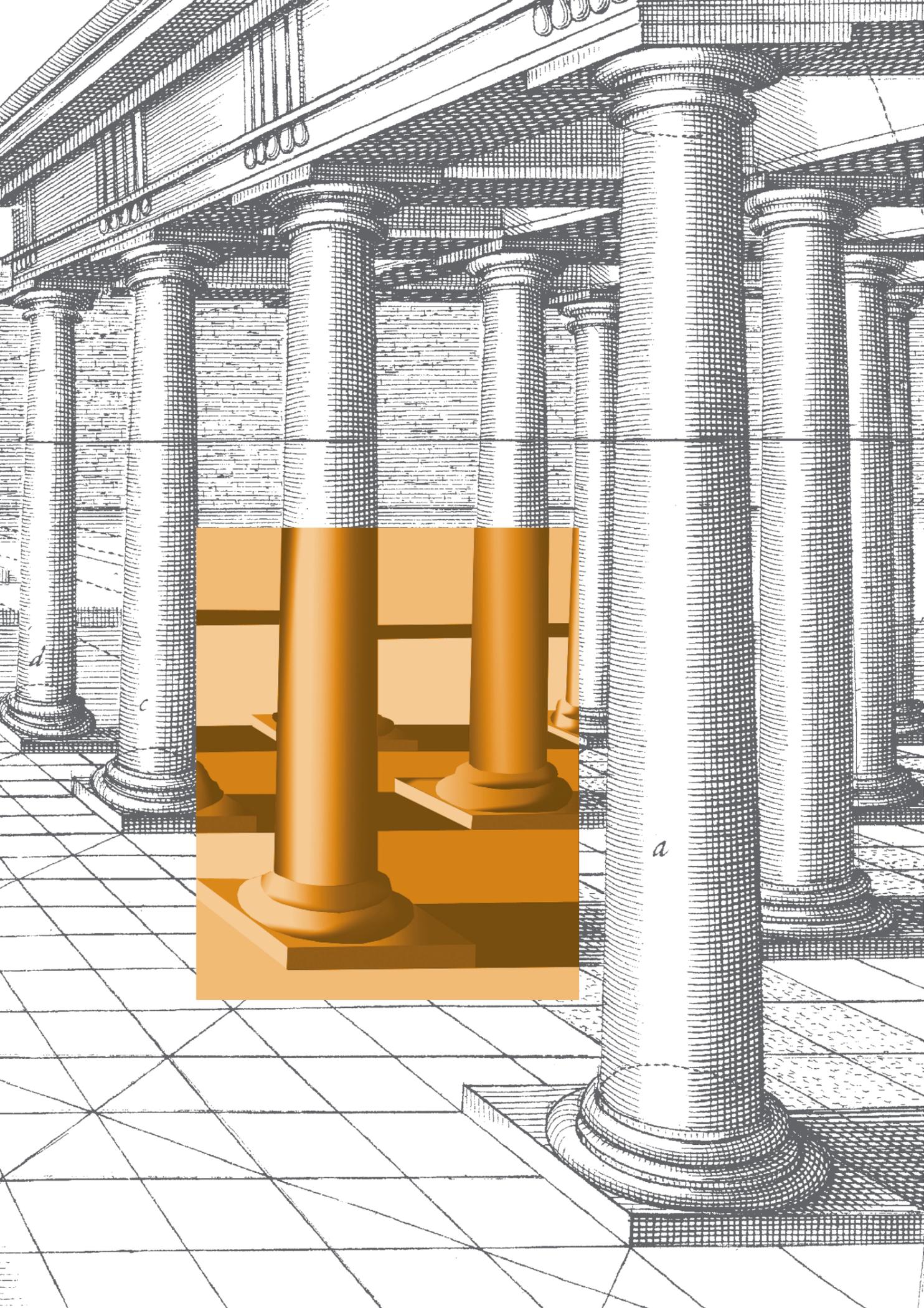
На конец 2006 года кредитный портфель ОАО «ОПИН» составил около 200 миллионов долларов США, из которых 150 миллионов долларов США составляют размещенные в ноябре 2005 года для оптимизации общей структуры финансирования девелоперских проектов кредитные ноты (CLN) со сроком обращения 2 года и ставкой купона в размере 9,125% годовых, 25 миллионов долларов США – кредит ОАО АКБ «РОСБАНК» и 23,5 миллиона долларов США – кредит Сбербанка РФ, выданный в декабре 2004 года входящей в группу компаний ОАО «ОПИН» гостинице Novotel Moscow Centre – ОАО «Гостиница «Новослободская».

В апреле 2006 года была завершена вторая дополнительная эмиссия акций ОАО «ОПИН», в результате которой было привлечено около 90 миллионов долларов США. Акции размещались по открытой подписке в количестве 1 285 488 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Цена размещения акций составила 70 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату начала размещения. 97,35% акций было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации своего преимущественного права, что свидетельствует о высоком уровне их доверия.

В октябре 2006 года Компания успешно завершила третью дополнительную эмиссию акций (SPO). Было размещено 4 875 488 акций дополнительного выпуска, при этом в рамках преимущественного права было реализовано около 67% дополнительных акций. В результате публичного предложения акций круг инвесторов значительно расширился. Цена размещения акций была утверждена Советом директоров ОАО «ОПИН» после окончания срока действия преимущественного права на заседании, состоявшемся 22 сентября 2006 года, и составила 4 838,2 рубля за одну акцию, что соответствует 180,75 доллара США за одну акцию дополнительного выпуска и 22,59 доллара США за одну глобальную депозитарную расписку («GDS») по курсу ЦБ РФ на 22 сентября 2006 года. В результате размещения дополнительных акций Компания привлекла около 23,59 миллиарда рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату начала публичного размещения соответствовало около 881 миллиона долларов США. Таким образом, капитализация ОАО «ОПИН» по итогам размещения удвоилась. В качестве совместных ведущих менеджеров при проведении размещения выступили ING Bank и «Ренессанс Капитал».

В январе 2007 года Совет директоров ОАО «ОПИН» утвердил решение о проведении четвертой дополнительной эмиссии путем размещения по открытой подписке 1 798 063 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Акционеры Компании получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций Компании, по цене не выше суммы в рублях, эквивалентной 180,75 доллара США за одну акцию по курсу ЦБ РФ на дату принятия Советом директоров решения об определении цены размещения акций.

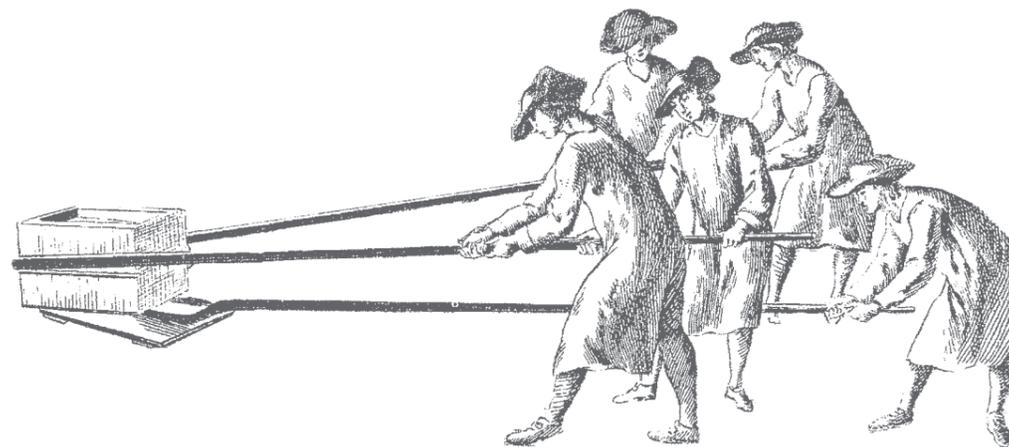




# СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2006 ГОДУ

\*\*\*База (греч. Basis – подставка, основание) – основание, подножие колонны или столба. Базы различаются по высоте и профилю. Особенно разнообразны готические базы, отличающиеся сложностью рисунка.

# СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2006 ГОДУ



## Макроэкономические показатели

РОСТ ВВП В 2006 ГОДУ СОСТАВИЛ 6,7% ПО СРАВНЕНИЮ С 6,4% В 2005 ГОДУ. ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА БЫЛА ОБУСЛОВЛЕНА КАК ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИМИ ФАКТОРАМИ (В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ВЫСОКИМИ ЦЕНАМИ НА НЕФТЬ), ТАК И УВЕЛИЧЕНИЕМ ВСЕХ СОСТАВЛЯЮЩИХ ВНУТРЕННЕГО СПРОСА: ГОСУДАРСТВЕННЫХ РАСХОДОВ, ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ И УРОВНЯ ПОТРЕБЛЕНИЯ. В 2006 ГОДУ ЗОЛотоВАЛЮТНЫЕ РЕЗЕРВЫ СТРАНЫ ВЫРОСЛИ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ НА 66,3%, СТАБИЛИЗАЦИОННЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ – НА 89,7%, ПРЯМЫЕ ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ – НА 137%.

ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ВКЛАД В ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ ВНЕСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО И ТОРГОВЛЯ. ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2006 ГОДУ ВЫРОСЛИ НА 15,7%. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ТАКЖЕ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛО СУЩЕСТВЕННЫЙ РОСТ – ВСЕГО ЗА ГОД В РОССИИ БЫЛО ВВЕДЕНО БОЛЕЕ 50 МИЛЛИОНОВ КВ. М ЖИЛЬЯ, РОСТ СОСТАВИЛ 15%. ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ УВЕЛИЧИЛСЯ НА 13%, ЧТО СВЯЗАНО С РОСТОМ РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ С ПРОДОЛЖАЮЩИМСЯ РАСШИРЕНИЕМ РЫНКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ. РОСТ РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ ПО ИТОГАМ ГОДА ОЦЕНИВАЕТСЯ НА УРОВНЕ 10%, ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ – 13,5%. ОБЪЕМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КРЕДИТОВ ЗА ГОД УВЕЛИЧИЛСЯ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 60%.

## Экономические индикаторы

|  | 2002 | 2003 | 2004  | 2005  | 2006  | 2007<br>прогноз |
|--|------|------|-------|-------|-------|-----------------|
| Темп роста ВВП, %  | 4,7  | 7,3  | 7,2   | 6,4   | 6,7   | 6,2             |
| Золотовалютные резервы,<br>млрд. долл. США                   | 47,7 | 77,8 | 124,5 | 182,2 | 303,0 | –               |
| Внешнеторговое сальдо,<br>млрд. долл. США                    | 46,3 | 59,9 | 85,8  | 118,3 | 141,6 | 117,9           |
| Профицит бюджета, % от ВВП                                   | 1,4  | 1,7  | 4,3   | 7,5   | 7,4   | 4,8             |
| Инфляция, %  | 15,1 | 12,0 | 11,7  | 10,9  | 9,7   | 8,4             |
| Рост инвестиций<br>в основные средства, %                    | 2,6  | 12,5 | 10,9  | 10,7  | 13,5  | 11,0            |
| Прямые иностранные инвестиции,<br>млрд. долл. США            | 4,0  | 6,8  | 9,4   | 13,1  | 31,0  | 32,0            |
| Рост реальных доходов населения, %                           | 9,9  | 14,9 | 9,9   | 11,1  | 10,0  | 9,8             |
| Рост объема работ<br>по виду деятельности «строительство», % | –    | 12,8 | 10,1  | 10,5  | 15,7  | –               |
| Рост оборота розничной торговли, %                           | –    | 8,8  | 13,3  | 12,8  | 13,0  | –               |

Источники: ЦБ, МЭРТ, Минфин, Росстат

Успешное развитие российской экономики в 2006 году дало повод международным рейтинговым агентствам в очередной раз повысить кредитные рейтинги России.

## Агентство

## Рейтинг российских обязательств в иностранной валюте

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Standard & Poor's         | BBB+ |
| Fitch Ratings             | BBB+ |
| Moody's Investors Service | Baa2 |

Источник: данные агентств

Для развития рынка недвижимости подобная ситуация в российской экономике является весьма благоприятной. Рост доходов населения одновременно с ростом доступности ипотечных кредитов стимулирует спрос на жилую недвижимость. Рост розничной торговли и сферы услуг приводит к росту спроса на торговые, офисные, складские площади. Более доступными становятся и кредиты для девелоперов. Повышение рейтингов России и российских компаний, в том числе и строительных, привлекает в отрасль все больше инвестиций, вместе с которыми рынок недвижимости получает международный опыт, новые знания, интересные проекты.

### Офисная недвижимость

Московский рынок офисных помещений по-прежнему заметно уступает по размерам рынкам основных европейских городов. При этом он является одним из самых активно развивающихся. Предложение качественных офисных помещений в Москве по-прежнему отстает от растущего спроса. Эксперты рынка недвижимости считают, что преобладание спроса над предложением сохранится на протяжении ближайших нескольких лет.

### Предложение

По данным компании Jones Lang LaSalle (JLL) на конец 2006 года общий объем офисных площадей превысил 5,8 миллиона кв. м. Из них 1,1 миллиона кв. м – офисы класса А (около 19% от общего предложения) и 4,7 миллиона кв. м – офисы класса В. Общий объем предложения является достаточно низким по сравнению с другими европейскими столицами (график 1).

Объем помещений класса А и В, вышедших на рынок в 2006 году, составил около 1,2 миллиона кв. м, увеличив предложение площадей приблизительно на 25%. Объемы строящихся в Москве площадей значительно превосходят аналогичные показатели большинства европейских столиц, в том числе Лондона, Парижа и Мадрида. На конец 2006 года в Москве на разных стадиях строительства и разработки находились 172 бизнес-центра класса А и В. Общий объем офисных площадей в этих объектах составит 3,2 миллиона кв. м. Эти площади будут выходить на рынок в течение трех-пяти лет.

Одной из тенденций офисного рынка стал вынос высококлассных офисов за пределы Садового кольца. По итогам 2006 года за пределами Садового кольца располагался 61% существующих офисных площадей класса А и В, и их доля с каждым годом увеличивается.

### Спрос на офисы

Московский офисный рынок остается одним из самых активных в Европе. За 2006 год на нем было арендовано и куплено больше офисных площадей, чем в большинстве европейских столиц – 1,4 миллиона кв. м. По этому показателю в Европе Москва уступает только Парижу, где за тот же период было арендовано и куплено 2,8 миллиона кв. м.

В 2006 году на московском рынке офисной недвижимости установились важные тенденции, свидетельствующие о его развитии и переходе на общепринятую на европейских рынках практику. Растет доля сделок аренды и продажи, совершенных на стадии строительства. За 2006 год они составили 40% от общего объема сделок. Наблюдается увеличение количества сделок на большие площади. Сложилась тенденция к заключению более длительных договоров аренды, что выгодно как арендаторам, так и арендодателям.

### Свободные офисные помещения

Москва занимает последнее место среди крупнейших городов Европы по показателю доли пустующих помещений. Это свидетельствует о недостаточном предложении качественных площадей в Москве и указывает на наличие потенциала для дальнейшего развития рынка.

Доля свободных помещений для офисов класса А и В в Москве на конец 2006 года составила 3,6% (график 2).

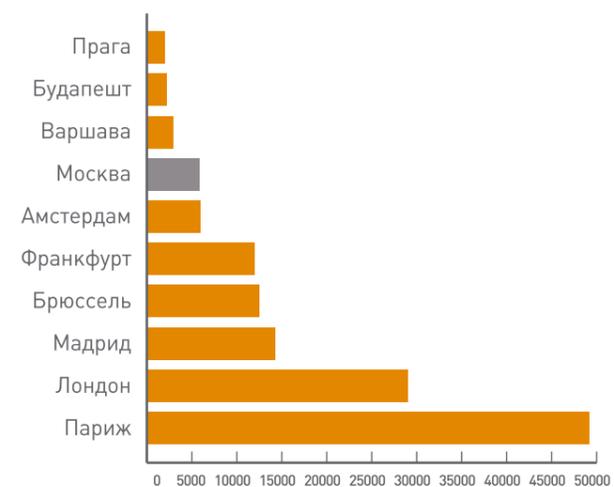
В конце 2007 года доля свободных площадей для класса А может составить 4%, для класса В – 5%. Важно отметить, что как для класса А, так и для класса В, большая часть свободных площадей приходится на устаревшие здания.

### Динамика ставок арендной платы

По итогам 2006 года максимальные базовые ставки арендной платы остались на прежнем уровне и составили 900–1 200 долларов США за кв. м в год. Базовые ставки арендной платы для помещений класса А и В, расположенных в центральном деловом районе, также не изменились и составили 680–750 долларов США за кв. м в год и 525–550 долларов США за кв. м в год соответственно (график 3).

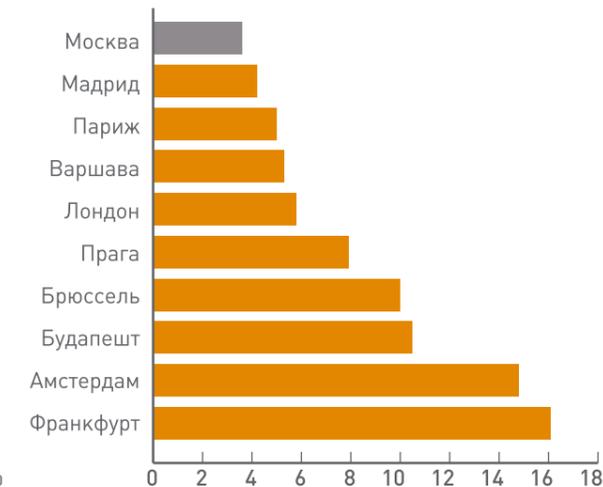
В условиях недостатка качественных офисных площадей на московском рынке и явном превышении спроса над предложением ожидается, что в 2007–2008 годах ставки аренды продолжат расти.

Общий объем качественных офисных помещений, 2006 год (тысяч кв. м)  
(график 1)



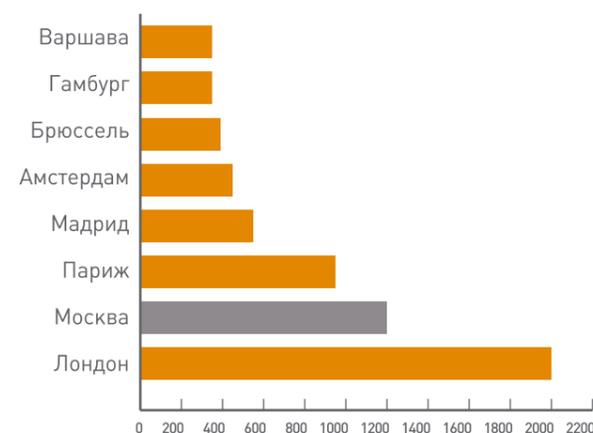
Источник: Jones Lang LaSalle

Доля вакантных офисных помещений, IV квартал, 2006 год (%)  
(график 2)



Источник: Jones Lang LaSalle

Максимальные базовые ставки арендной платы на офисные помещения, 2006 год (долл. США за кв. м в год)  
(график 3)



Источник: Jones Lang LaSalle

### Инвестиционная активность

В 2006 году на офисном рынке Москвы был отмечен значительный рост инвестиционных сделок, что обусловлено повышением прозрачности рынка и увеличением количества новых высококачественных объектов. Около миллиарда долларов США было инвестировано в покупку офисной недвижимости Москвы в 2006 году, что превышает объем 2005 года более чем в 10 раз. Год от года растет активность иностранных инвесторов. Если несколько лет назад российские инвесторы абсолютно доминировали на инвестиционном рынке, то в 2006 году уже около 40% инвестиций поступило от иностранных инвесторов, которых привлекает высокая доходность московского рынка в сочетании с появлением более качественных инвестиционных объектов (график 1).

В последние годы прослеживается тенденция «компрессии доходности», то есть роста стоимости активов относительно генерируемых ими арендных доходов. В IV квартале 2006 года ставка минимальной доходности для офисной недвижимости в Москве находилась на уровне 9–9,5%, что превышает аналогичные показатели других европейских городов в среднем на 4–5%. Эксперты рынка прогнозируют дальнейшее снижение ставок доходности на офисном рынке Москвы.

### Торговая недвижимость

Московский рынок торговой недвижимости по-прежнему характеризуется дефицитом площадей, несмотря на постоянный рост предложения. Предложение торговых площадей в Москве в 2006 году выросло примерно на 25%, коэффициент свободных площадей в торговых центрах сохраняется примерно на уровне 2%, ставки аренды в удачных объектах продолжают расти. При этом конкуренция между торговыми центрами усиливается, наблюдается ужесточение требований к торговым центрам со стороны торговых операторов, что стимулирует девелоперов к более детальной проработке концепций возводимых торговых центров. Наблюдается тенденция к сегментации рынка.

### Объем предложения

По оценке экспертов JLL, в 2006 году в Москве было введено 353 тысячи кв. м качественной торговой недвижимости, что на 25% больше, чем за предыдущий год. Подавляющее большинство введенных в эксплуатацию торговых центров – универсальные торгово-развлекательные центры (график 2).

Объем качественных торговых площадей вырос до 1,5 миллиона кв. м, что составляет около 150 кв. м на 1 000 жителей. Это по-прежнему меньше, чем в крупных городах Европы и США. По оценкам Colliers International, в 2007 году в Москве и ближнем Подмосковье планируется ввести порядка 800 тысяч кв. м торговых площадей в 29 новых торговых центрах.

### Спрос на торговые помещения

Неудовлетворенный спрос на торговые площади в столице оценивается на уровне 30%. В среднем за 2006 год коэффициент свободных площадей в торговых центрах составил 1,5–2%, на окраинах – до 5%. По основным торговым коридорам объем вакантных площадей традиционно несколько выше – 6–7%, что связано с высокой ротацией и высокими арендными ставками.

### Ставки аренды

В 2006 году ставки аренды в удачных объектах с хорошим местоположением продолжали расти. Цены на аренду в 2006 году находились в диапазоне от 150 до 4 500 долларов США за кв. м в год, при этом основную часть предложения составляли площади в ценовой категории от 500 до 1 000 долларов США. Минимальные цены на аренду в торговых центрах по-прежнему у якорных арендаторов – в среднем 150–300 долларов США за кв. м в год.

По данным исследовательской компании Praedium, годовое повышение ставок аренды в 2006 году составило 6–8%. По мнению экспертов компании, такая же ситуация сохранится и в 2007 году.

### Рынок загородного жилья

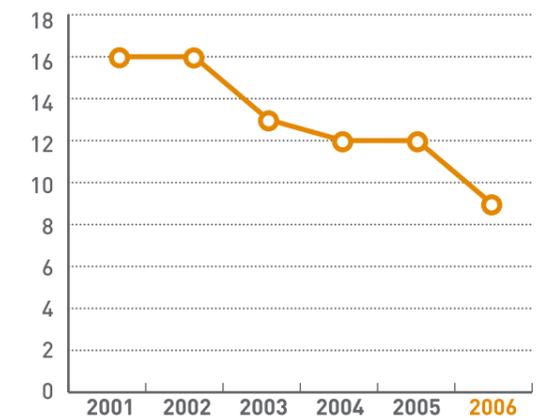
Сегмент высококачественного загородного индивидуального жилья является для России и Москвы очень молодым, он начал формироваться лишь в середине 90-х годов. Стабилизация экономики, рост доходов, появление финансово обеспеченного среднего класса стали основными факторами растущего спроса на загородную жилую недвижимость в Подмосковье. Жить в собственном доме в экологически благоприятной загородной обстановке стало престижно. Спрос на высококачественное современное загородное жилье постоянно растет. Ожидается, что развитие ипотечного кредитования значительно усилит этот спрос в среднесрочной перспективе.

Поскольку в советский период градостроительная концепция не предусматривала существования пригородов «западного» типа с отдельными односемейными домами, рост спроса повлек за собой бум строительства так называемых «коттеджей» в ближайшем Подмосковье. Сегодня подавляющее большинство индивидуальных домов, соответствующих современным требованиям качества, строятся в охраняемых коттеджных поселках (ОКП). На сегодня общее количество ОКП, по оценкам аналитиков, находится в пределах 250–400 поселков.

Необходимо отметить, что качество предлагаемых объектов очень неоднородно. В условиях рынка продавца многие девелоперы продвигали некачественный продукт и использовали юридически спорные схемы. До последнего времени покупатели, обращая внимание в основном на местоположение поселка, часто не уделяли достаточного внимания проблемам некачественного дизайна и планировок, а также невысокому качеству инфраструктуры поселка. Однако сейчас, по наблюдениям «ОПИН», произошли значительные изменения в предпочтениях и подходе к покупке у большинства покупателей, в особенности в высшем ценовом сегменте. Многие покупатели на этапе рассмотрения сделки привлекают юристов для проверки чистоты прав собственности и соответствия строительства нормам регулирования.

### Динамика ставок минимальной доходности офисов Москвы (%)

(график 1)



Источник: Jones Lang LaSalle

### Объем площадей в торговых центрах

(график 2)



Источник: Colliers International

Расположение поселка по-прежнему является важнейшим параметром, но постоянно увеличиваются требования покупателей к качеству инженерных коммуникаций, внешнему облику поселка, архитектурно-планировочным решениям, наличию близлежащей инфраструктуры, включая магазины, детские центры и площадки, спортивные и развлекательные комплексы.

Компания уверена, что существует лишь ограниченное количество поселков, которые отвечают растущим требованиям высокобюджетных покупателей. В дальнейшем предложение в этом сегменте будет относительно ограниченным в силу редкости земельных участков, отвечающих необходимым требованиям; сложностей, связанных с получением всех необходимых согласований и разрешений, а также ограниченного доступа к централизованным инженерным сетям. Это создает уникальную возможность для девелопмента масштабных проектов с хорошо продуманной концепцией, юридически безукоризненным оформлением прав собственности и полноценной инфраструктурой, позиционируемых в классе «премиум».

Кроме того, Компания видит значительный неудовлетворенный спрос на качественное загородное жилье со стороны среднего класса и активно исследует возможности вхождения в этот сегмент. В частности, рассматриваются возможности применения современных каркасно-панельных технологий деревянного домостроения.

В 2006 году рынок загородного жилья продолжал развиваться и характеризовался значительным ростом цен при растущем предложении, что свидетельствует о наличии неудовлетворенного спроса.

#### Предложение

По данным Intermark Savills, в течение 2006 года продавались объекты в 203 коттеджных поселках и 35 поселках таунхаусов. Более чем в 20 поселках велась продажа земельных участков без строительного подряда. В 2006 году на рынок вышли около 40 новых поселков.

Безусловным лидером по количеству строящихся и продаваемых коттеджных поселков является Новорижское направление, где реализуется 29% всех проектов. За ним следуют Калужское, Дмитровское и Рублево-Успенское направления. В сегменте поселков верхней ценовой категории (от 750 тысяч долларов США за дом с участком) наибольшее предложение –

по Рублево-Успенскому направлению (26%) и Новорижскому направлению (25%). 60% поселков этой категории расположены в пределах 15 километров от МКАД (график 1).

По классификации брокерского агентства Intermark Savills, предложение поселков по сегментам в 2006 году выглядело так:

| Класс поселка | Средняя стоимость дома с участком | Доля в общем предложении |
|---------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Эконом-класс  | до \$750 тыс.                     | 48%                      |
| Бизнес-класс  | от \$750 тыс. до \$1,5 млн.       | 39%                      |
| Премиум-класс | от \$1,5 млн.                     | 13%                      |

Общее количество домовладений, входящих в поселки классов «бизнес» и «премиум», ведущих продажи в течение 2006 года, составляет около 9,3 тысячи объектов. Поселки занимают территорию более чем в 2,8 тысячи га. По состоянию на начало 2007 года к продаже предлагались около 2,7 тысячи объектов в этих поселках.

#### Усредненная характеристика поселков бизнес- и премиум-класса

| Показатель                                | 2006 год       |               |
|---|----------------|---------------|
|   | на начало года | на конец года |
| Средняя площадь поселка, га               | 21,9           | 27,6          |
| Среднее количество домов в поселке        | 78             | 98            |
| Средняя площадь участка, соток            | 23,2           | 23,1          |
| Средняя площадь дома, кв. м               | 435,3          | 449,8         |
| Средняя стоимость домовладения, долл. США | 1 286 000      | 1 726 000     |

Источник: Intermark Savills

Почти 85% домовладений продаются без чистовой внутренней отделки, остальные либо «под ключ», либо отделка на выбор.

#### Спрос

Аналитики оценивают объем платежеспособного спроса на коттеджи бизнес- и премиум-класса примерно на уровне 2 тысяч сделок в 2006 году. Средневзвешенная цена объекта в 2006 составляла около 1,5 миллиона долларов США. По некоторым оценкам на долю поселков класса «премиум» приходится около 20% совокупного спроса, а оставшиеся 80% покупателей ориентируются на сегмент бизнес-класса.

Спрос по-прежнему сосредоточен на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях (всего около 51% запросов), причем популярность Новорижского направления выросла по сравнению с прошлым годом: Новую Ригу в 2006 году предпочли примерно 28% всех покупателей.

Многие аналитики отмечают, что произошло относительное снижение интереса покупателей в пределах 15 километров от МКАД, покупатели активно рассматривают 25-километровую зону, в которой находится большинство крупных поселков высшей ценовой категории.

Почти три четверти покупателей в высокобюджетных поселках предпочитают приобретать коттеджи или участки с подрядом. Однако в 2006 году наблюдалась тенденция роста интереса к таунхаусам.

#### Цены

В 2006 году рост цен на загородные коттеджи составил около 40%. По данным брокерского агентства Blackwood, средняя цена дома с участком в зависимости от направления составляла от 0,8 до более 2 миллионов долларов США. (график 2)

#### Распределение ОКП по основным направлениям, 2006 год (график 1)



Источник: Blackwood, Intermark Savills

#### Общая усредненная стоимость дома с участком по основным направлениям (млн. долл. США) (график 2)



Источник: Blackwood

По данным Intermark Savills, на начало 2007 года среднерыночная цена 1 кв. м в коттеджах (с учетом стоимости земли) в поселках премиум-класса составила 5 420 долларов США за кв. м (прирост за год на 39,3%), бизнес-класса – 3 520 долларов США за кв. м (прирост за год на 42,3%).

Существенный рост цен отмечен в сегменте высокобюджетных коттеджных поселков, расположенных на расстоянии 11–20 км от МКАД, где увеличение цен в течение 2006 года составило 66%. На остальной территории ближнего Подмосковья цены на коттеджи в 2006 году увеличивались среднерыночными темпами.

Средняя цена 1 кв. м в таунхаусах оказалась на 15–20% ниже, чем в коттеджах, что объясняется меньшим размером прилегающего земельного участка. При этом по динамике роста цен таунхаусы существенно опередили отдельно стоящие дома (увеличение на 51% в течение 2006 года).

### Обзор рынка гостиниц

В Москве в настоящее время существует дефицит номеров среднего ценового сегмента международного уровня, соответствующего классификации 3 «звезды». С вводом в эксплуатацию заявленных на ближайшие годы объектов можно ожидать некоторого снижения уровня загрузки отелей верхней ценовой категории. Однако в ближайшей перспективе аналитики не прогнозируют снижения уровня загрузки, а также цен продажи гостиничных номеров ни в верхнем, ни в среднем сегменте рынка.

### Предложение

В отсутствии единой классификации и существования старых гостиниц «советского» типа, аналитики рынка по-разному оценивают объемы номерного фонда различных сегментов гостиничной недвижимости: от 8,1 до 9,5 тысячи номеров категорий 4–5 «звезд», от 14 до 16,6 тысячи номеров категории 3 «звезды».

По данным Vesar Commercial Property, в 2006 году объем нового предложения в среднем и верхнем сегментах составил около 1,3 тысячи номеров, в основном в сегменте 4–5 «звезд». В сегменте 3 «звезды» предложение даже сократилось за счет сноса гостиницы «Россия».

В настоящее время в Москве представлены такие международные гостиничные операторы, как Hyatt, Marriott, Kempinski, Le Meridien, Rezidor SAS, Starwood, Accor, Raffles. Среди операторов, планирующих выход на столичный рынок, можно отметить Four Seasons, Mandarin Oriental. При этом многие гостиницы остаются под управлением российских операторов.

### Спрос

На сегодняшний день Москва испытывает нехватку гостиничных номеров, и даже активное строительство гостиниц категорий 4–5 «звезд» пока не устраняет существующего дефицита. Столичный рынок гостиничной недвижимости отличается высоким уровнем среднегодовой загрузки. Заполняемость гостиниц категории 4–5 «звезд» в 2006 году составила около 70%. В среднем сегменте рост заполняемости продолжился, превысив показатели прошлого года на 11% (2005 год – 68%, 2006 год – 77%).

### Ставки

По данным Hotel Consulting & Development Group, в 2006 году сохранялся рост средней суточной стоимости номера. В гостиницах категорий 4–5 «звезд» она составила 282,1 доллара США, в гостиницах категории 3 «звезды» – 120,0 доллара США. В обеих категориях рост составил 20% по сравнению с 2005 годом (график 1).

### Рынок жилой недвижимости Сочи

Рынок недвижимости Сочи – один из самых динамично развивающихся в России. Сочи – это бренд, за который покупатель готов доплачивать, поскольку иметь собственное жилье в Сочи считается высокопрестижным.

Рынок жилой недвижимости Большого Сочи характеризуется высокой строительной активностью, хотя и претерпевает трудности, связанные с ограниченным количеством строительных площадок и сложностями с оформлением документации. Основные покупатели недвижимости высшего ценового сегмента – жители крупных городов России, в том числе Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга, крупных городов Сибири.

Основными застройщиками рынка жилья повышенной комфортности являются московские компании. При этом строительство ведется в Центральном и Адлерском районах Сочи, где стоимость квадратного метра в новостройках наиболее высока.

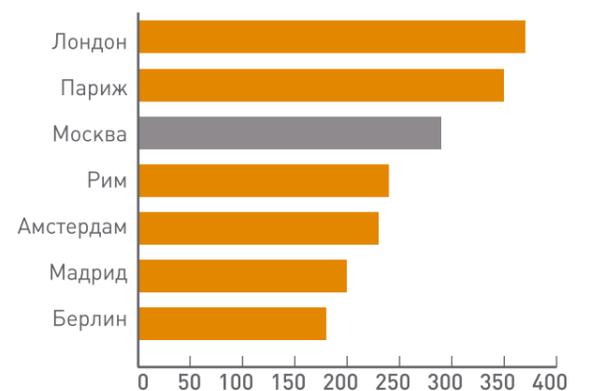
### Средняя стоимость первичного жилья в центральной части г. Сочи

| Наименование  | Средняя стоимость, долл. США за кв. м |
|---------------|---------------------------------------|
| Эконом-класс  | 1 300–2 000                           |
| Бизнес-класс  | 2 000–3 500                           |
| Элитный класс | 3 500–5 000                           |

Источник: консалтинговая компания «Эксперт»

### Средняя стоимость номера за сутки по гостиницам «современного стандарта», I полугодие, 2006 год (долл. США)

(график 1)



Источник: Deloitte, Jones Lang LaSalle Hotels

## Рынок коммерческой недвижимости Сочи

Коммерческая недвижимость Сочи в наибольшей степени представлена гостиничной и торговой недвижимостью. Также здесь активно развивается сегмент развлечений, в последнее время растет предложение качественных офисных помещений. Предполагаемое проведение Зимней Олимпиады-2014 стимулирует интерес инвесторов к коммерческой недвижимости города.

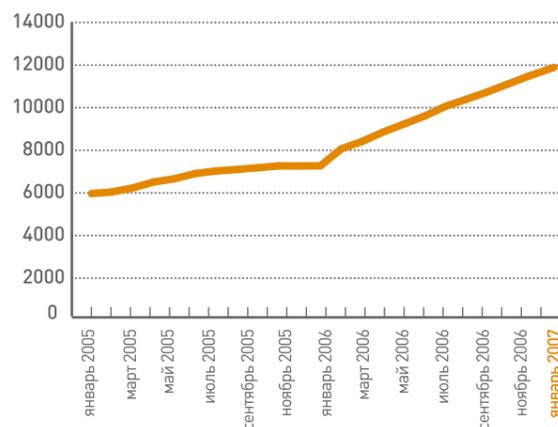
По данным консалтинговой компании «Эксперт», в 2005 году цены на коммерческую недвижимость в Сочи выросли почти на 100% и на 45% в 2006-м. На конец 2006 года в центральной части Сочи стоимость торгово-развлекательной недвижимости составляла 2 500–5 000 долларов США за 1 кв. м, офисной – 2 000–4 000 долларов США за 1 кв. м. Арендные ставки для торговых площадей находились на уровне 80–120 долларов США за 1 кв. м, офисной – 50–100 долларов США за 1 кв. м в год.

## Стоимость земли

Интерес к земельным участкам Сочи сегодня проявляют не только местные инвесторы и девелоперы, но и участники московского рынка недвижимости. Связано это с тем, что Правительство РФ приняло федеральную целевую программу «Развитие города Сочи как горноклиматического курорта» на 2006–2014 годы, и что Сочи сегодня претендует на проведение Зимней Олимпиады 2014 года. В развитие курорта уже сейчас вложены большие средства, что существенно повышает статус города. Особый интерес вызывают участки, расположенные в пределах 1 км от моря, земли в Центральном районе, а также земельные участки на горнолыжном курорте Красная Поляна.

По данным сайта Issledovanie.ru, в конце 2006 года цена одной сотки земли в Сочи составила в среднем 11,1 тысячи долларов США.

## Средняя цена предложения земли в Сочи (долл. США за сотку)



Источник: Issledovanie.ru

## Рынок земли Тверской области

Земельный рынок в Тверской области очень молод и развит достаточно слабо. Лишь в последние годы с принятием Земельного Кодекса ситуация стала меняться в лучшую сторону, рынок стал более открытым, и постепенно, по мере увеличения спроса и предложения, начали формироваться цены на землю.

Как правило, крупные участки, предлагаемые на продажу в Тверской области, являются землями сельскохозяйственного назначения, среди мелких участков часть предназначена

для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Есть некоторое количество достаточно больших участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, размещения баз отдыха, яхт-клубов и других целей.

В 2006 году цена земель сельскохозяйственного назначения находилась в диапазоне от 10 до 400 долларов США за сотку, достигая 1 500–4 000 долларов США в наиболее привлекательных местах, где имелась возможность подведения инженерных коммуникаций.

## Характеристики распределения числа предложений продажи земельных участков в Тверской области в зависимости от их удельной стоимости и площади, долл. США

| Год статистического наблюдения | Сельхозназначение |       | ИЖС         |       |
|--------------------------------|-------------------|-------|-------------|-------|
|                                | Площадь, га       | Цена  | Площадь, га | Цена  |
| <b>Среднее</b>                 |                   |       |             |       |
| 2005                           | 12,1              | 203   | 0,28        | 749   |
| <b>2006</b>                    | 15                | 250   | 3           | 731   |
| <b>Минимум</b>                 |                   |       |             |       |
| 2005                           | 1,6               | 10    | 0,06        | 66,6  |
| <b>2006</b>                    | 0,11              | 13    | 0,06        | 60    |
| <b>Максимум</b>                |                   |       |             |       |
| 2005                           | 311               | 2 300 | 0,72        | 2 105 |
| <b>2006</b>                    | 211               | 4 000 | 30          | 2 500 |

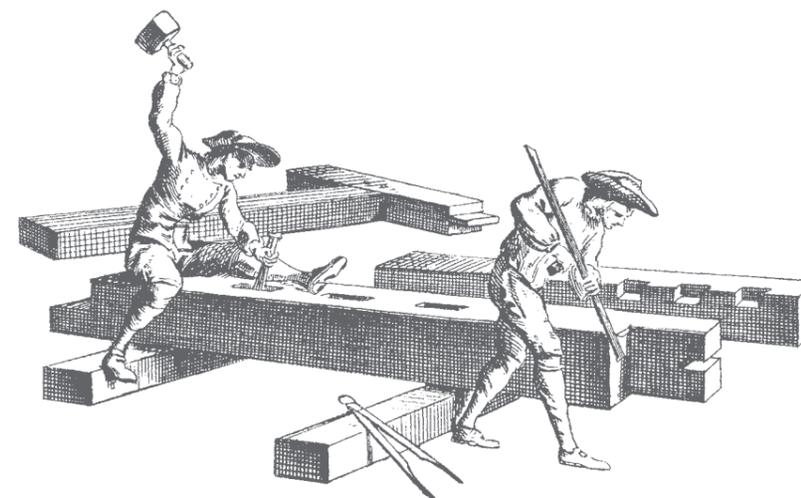
Источник: газета «Вече Твери»



Можно говорить о заметной активизации земельного рынка Тверской области. Значительно растет площадь предлагаемых к продаже земельных участков. Средние цены на землю сельскохозяйственного назначения выросли за год на 25%. Все это свидетельствует о росте интереса инвесторов к этому перспективному региону и о начале процесса консолидации землевладений.

# ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОАО «ОПИН» СВЯЗАНА С РИСКАМИ, КОТОРЫЕ МОГУТ СУЩЕСТВЕННО ПОВЛИЯТЬ НА ОПЕРАЦИОННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ПРОДАЖИ, ПРИБЫЛЬ, АКТИВЫ И ЛИКВИДНОСТЬ КОМПАНИИ И ДОЛЖНЫ РАССМАТРИВАТЬСЯ В КОНТЕКСТЕ СО ВСЕМИ ОЦЕНКАМИ И ПРОГНОЗАМИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫМИ В ДАННОМ ГОДОВОМ ОТЧЕТЕ. КРОМЕ ТОГО, НЕКОТОРЫЕ РИСКИ, КОТОРЫЕ В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ НЕ СЧИТАЮТСЯ МАТЕРИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫМИ, МОГУТ СТАТЬ ТАКОВЫМИ В БУДУЩЕМ.



**Рыночный риск** – риск падения цен на земельные участки и объекты недвижимости, которыми владеет Компания, снижение рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых Компанией по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры. В частности, изменения потребительских предпочтений покупателей загородной недвижимости, вызванные изменением общей экономической ситуации в России, а также изменением вкусов и восприятия привлекательности местоположения участков и их транспортной доступности, может негативно повлиять на бизнес Компании.

В условиях ограниченного количества открытой информации и качественных аналитических данных о российском рынке недвижимости оценка рыночной стоимости активов затруднена. Компания привлекает признанных международных экспертов к оценке своих активов с целью подготовки финансовой отчетности. При этом сохраняется риск того, что независимая оценка не отражает рыночную стоимость актива, а также сумму, которую можно получить при реализации актива.

В целях минимизации рыночного риска Компания стремится диверсифицировать свой инвестиционный портфель, а также, в тех случаях, когда такое возможно, использовать договоры, фиксирующие условия получения доходов/несения расходов на длительный срок.

**Отраслевой риск** – риск возможного ухудшения ситуации в отрасли в целом, который может выражаться в увеличении операционных расходов, ужесточении требований налогового и природоохранного законодательства, снижении рыночной цены недвижимости, уменьшении уровня рыночных арендных ставок, возникновении сложностей получения необходимых лицензий и разрешений, изменении процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменении градостроительного законодательства, изменении цен на сырье и услуги, используемые Компанией в своей деятельности, росте цен на земельные участки и размера арендной платы за пользование ими. Компания стремится минимизировать отраслевые риски путем соблюдения действующего законодательства и обычаев делового оборота, работы с надежными подрядчиками и контрагентами, включением соответствующих требований в контракты, постоянным осуществлением технического надзора и управления строительством как собственными силами, так и с привлечением внешних советников.

**Страновые и региональные риски** – это риски, связанные с работой в Российской Федерации, в частности – политическая нестабильность, последствия потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, возможное ухудшение макроэкономической ситуации, что может привести к уменьшению ВВП, росту инфляции, нестабильности национальной валюты, ослаблению банковской системы, сильная зависимость российской экономики от мировых цен на нефть и газ, неудовлетворительное состояние инфраструктуры в некоторых регионах, особенно транспортного и железнодорожного сообщения, систем связи и снабжения электроэнергией, социальная нестабильность, негативные факторы техногенного, природного и террористического характера. В случае возникновения одного или нескольких вышеперечисленных рисков Компания предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся нега-

тивных изменений. Определение в настоящее время конкретных действий при наступлении какого-либо из перечисленных факторов риска не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

**Финансовые риски** – это риски, которые включают:

- кредитный риск;
- валютный риск;
- риск изменения процентных ставок;
- риск ликвидности (денежный риск).

**Кредитный риск** – риск неисполнения своих обязательств одной стороной по контракту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Компания разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Компания проводит проверку финансового состояния контрагента и его кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области сотрудничества. Компания также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками. Совокупный кредитный риск Компании в отношении конкретного контрагента/покупателя или групп покупателей, установленный Инвестиционным комитетом, пересматривается ежеквартально и утверждается Инвестиционным комитетом.

**Контрагенты/покупатели Компании** – это, главным образом, подрядчики, покупатели/продавцы имущества, арендаторы и банки. По каждой категории Компания разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

**Подрядчики:** Компания использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных лучшими банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

**Покупатели/продавцы имущества:** Финансовые гарантии (банковские гарантии, аккредитивы и аналогичные банковские инструменты) или предварительное выполнение обязательств контрагента, как правило, требуются от каждого потенциального покупателя/продавца.

**Арендаторы:** Компания проводит процедуры проверки кредитоспособности арендаторов. Договоры с арендаторами предусматривают размещение гарантийного депозита в сумме арендных платежей за 1–6 месяцев, что является достаточной суммой для покрытия затрат и реализации запланированной прибыли в течение периода поиска альтернативного арендатора.

**Банки и финансовые учреждения:** Компания проводит процедуру анализа финансового состояния банков и финансовых учреждений, предоставляющих услуги Компании, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Компания имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

**Валютный риск** – риск, обусловленный резкими колебаниями курса рубля относительно иностранных валют. Компания по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами. В настоящий момент Компания использует доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящимися в обращении долговых инструментов. Даже если согласно законодательству Российской Федерации какой-либо расчет должен быть произведен в российских рублях, Компания устанавливает цену и стоимость в долларах США и осуществляет расчет в эквивалентной сумме в рублях, рассчитанной исходя из цены или стоимости в долларах США по валютному курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа.

**Процентный риск** – данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по долговым инструментам, что ведет к уменьшению или увеличению их стоимости. Практически все долговые инструменты Компании, находящиеся в обращении, имеют фиксированную ставку. Руководство Компании планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.

**Риск ликвидности** (денежный риск) – риск того, что Компания не сможет оплатить все обязательства при наступлении срока их погашения. Компания осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Компания разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей. Компания контролирует эти виды рисков посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Компании на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Департаментом казначейства, который проводит операции на денежных рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками. Компания осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Компания прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Компания стремится в полном объеме финансировать свои проекты жилищно-строительства за счет авансовых платежей, полученных по договорам на строительство.

**Правовой риск** – риск, обусловленный изменением существующего законодательства и нормативных процедур, появлением дополнительных требований властей, односторонним изменением условий контрактов, расчетов и платежей, введением ограничений на сделки с недвижимостью и перевод денежных средств. В целях минимизации правовых рисков Компания проводит предварительную правовую экспертизу всех аспектов и этапов реализации проектов, а также стремится в тех случаях, когда такое возможно, закладывать механизмы управления правовыми рисками в контракты и договоры, заключаемые в рамках реализации проектов.

**Риски, связанные с деятельностью Компании** – это риски, свойственные исключительно Компании.

**Операционный риск** – риск возникновения убытков, потери Компанией инвестиций в результате ошибок или неверного осуществления своих каждодневных операций. Быстрое расширение бизнеса может вызвать значительную нагрузку на административные, финансовые и менеджерские ресурсы Компании. Если Компания не справится с управлением ростом, могут пострадать эффективность проектов и отношения с арендаторами и покупателями, что негативно повлияет на бизнес Компании. В целях снижения операционного риска в Компании введены процедуры принятия решений и осуществления контроля, включающие: подготовку бюджетов капитальных и эксплуатационных расходов; процедуры по выбору подрядчиков, удовлетворяющих соответствующим требованиям; процедуры разработки проектов строительства, системы контроля за движением денежных средств, а также процедуры подготовки периодической отчетности. Помимо этого Компания создала Инвестиционный комитет, отвечающий за принятие решений об инвестициях, и Бюджетный комитет, осуществляющий контроль за процессом составления и исполнения бюджетов капиталовложений и операционных расходов Компании, зависимых компаний и отдельных проектов.

**Риск, связанный с лицензированием** – основная деятельность Компании не подлежит лицензированию. Вместе с тем, поскольку Компания осуществляет ряд видов деятельности на основании лицензий, существует риск, что данные лицензии не будут продлены или переоформлены, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Компании.

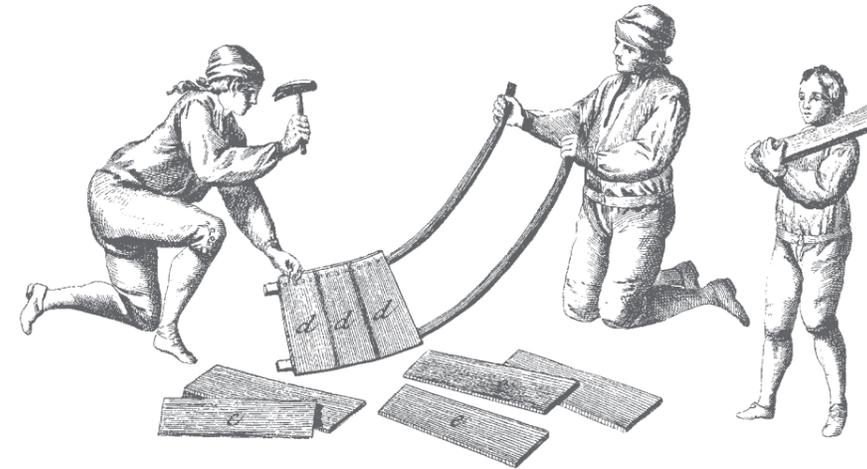
**Наличие основного акционера** – контроль над Группой осуществляется основным акционером – MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED (МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД). Основным акционер продолжит в будущем оказывать влияние на стратегию, инвестиционную политику, решения о приобретении и продаже, дивидендных платежах и на принятие других решений. В дальнейшем Компания может продолжить взаимоотношения со структурами, аффилированными с основным акционером. При этом руководство Компании ожидает, что условия подобных взаимоотношений будут для него не менее выгодными, чем предлагаемые третьими лицами. Следует отметить, что гарантий продолжения отношений с организациями, аффилированными с основным акционером, не существует, и Компания может обратиться к альтернативным предложениям на схожих условиях.

**Наличие незаменимых работников** – успех деятельности Компании во многом зависит от ключевых сотрудников. Уход данных сотрудников может оказать существенное материальное воздействие на Компанию.

# ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ **ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** И КОРПОРАТИВНОЕ **РАЗВИТИЕ ЗА 2006 ГОД**

\*\*\***Фриз** (франц. frise) – декоративная композиция в виде выступающей горизонтальной полосы или ленты, увенчивающая или обрамляющая ту или иную часть архитектурного сооружения. В классической архитектуре фризом называется средняя часть антаблемента, расположенная между архитравом и карнизом.

# ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И КОРПОРАТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗА 2006 ГОД



## Текущие проекты

### Коттеджный поселок «Павлово»

Поселок класса De Luxe с развитой инженерной и социальной инфраструктурой для проживания в односемейных жилых домах, расположен в Истринском районе Московской области, в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе в районе д. Веледниково, в 4 км от магистрали, на земельном участке общей площадью 69 га.

#### Основные характеристики проекта:

- закрытая охраняемая территория;
- более 200 односемейных жилых домов площадью 400–700 кв. м;
- классический архитектурный стиль, в отделке фасадов домов используется искусственный камень и технология «мокрой штукатурки», покрытие кровли – мягкая черепица;
- площадь индивидуальных земельных участков – от 20 до 70 соток;
- все инженерные коммуникации поселка – центральные;
- уникальная социальная инфраструктура, создаваемая в рамках проекта «Павлово-Подворье».

#### Участники проекта:

- генеральный подрядчик – Southbrook.

Жилой поселок является частью комплексного проекта развития территории, объединяющего в единую агломерацию существующий элитный коттеджный поселок «Павлово», строящийся поселок «Павлово-2», многофункциональный общественный комплекс «Павлово Подворье», детский сад, Павловскую школу и спортивные сооружения.

Начало реализации проекта – III квартал 2003 года.

Начало продаж – 2003 год.

Ожидаемое окончание строительства поселка – 2007 год.

По состоянию на 31 декабря 2006 года общий объем продаж в «Павлово» составил 173 миллиона долларов США. Контракты заключены на 72% от общего числа земельных участков.

В настоящее время предлагается к продаже 43 готовых дома в состоянии «под финишную отделку». Стоимость предлагаемых домов – от 2,04 до 4,05 миллиона долларов США.

### Коттеджный поселок «Павлово-2»

Проект «Павлово-2» планируется как продолжение проекта «Павлово». Он позиционируется как элитный коттеджный поселок смешанной застройки. Предлагаемые для реализации проекта земельные участки расположены на расстоянии 14 км от МКАД в Истринском районе Московской области по Новорижскому шоссе, вблизи д. Новинки в 4 км от магистрали, вблизи коттеджного поселка «Павлово». Общая площадь земельных участков под строительство новой очереди поселка составляет около 83 га.

#### Основные характеристики проекта:

- современный поселок смешанной застройки на охраняемой территории, включающий в себя три типа застройки;
- коттеджная застройка на 152 дома площадью от 300 кв. м до 800 кв. м на участках от 20 до 77 соток;
- 71 блокированный жилой дом (таунхаусы) на 290 квартир площадью от 150 кв. м до 250 кв. м;
- 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир площадью от 40 кв. м до 107 кв. м;
- классический архитектурный стиль; в отделке фасадов используется искусственный камень и технология «мокрой штукатурки», покрытие кровли – мягкая черепица;
- центральные инженерные коммуникации.

**Участники проекта:**

- генпроектировщик: ООО «Группа АРК»;
- подрядчики: ООО «ММГ-М», Southbrook, ООО «Ви-Сервис», ООО «Главмехстрой».

Жилой поселок является частью комплексного проекта развития территории, объединяющего существующий элитный коттеджный поселок «Павлово», строящийся поселок «Павлово-2», многофункциональный общественный комплекс «Павлово Подворье», детский сад, школу и спортивные сооружения.

Начало реализации проекта – IV квартал 2006 года.

Начало продаж – 2007 год.

Ожидаемое окончание строительства поселка – 2009 год.

**Коттеджный поселок «Пестово»**

Поселок класса «премиум» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в Мытищинском районе Московской области. Поселок расположен на живописном берегу Пестовского водохранилища, на участке площадью около 129 га. На территории поселка находится большой массив леса площадью 50 га.

Поселок по составу и качеству инфраструктуры уникален: наличие собственной бухты и причала для яхт, 2,5 км укрепленной береговой линии, прогулочные набережные с пляжем, система внутренних прудов и озер. Большая площадь отведена под общественные территории, в том числе экопарк. Следует отметить соседство с элитным гольф-клубом, лыжными курортами и Ломоносовской частной школой.

**Основные характеристики проекта:**

- 413 индивидуальных жилых домов;
- площадь 90% домов – от 350 до 500 кв. м, площадь 10% домов – более 500 кв. м;
- современная актуальная архитектура, в отделке применяются преимущественно натуральные материалы, лаконичность форм, большие площади остеклений;
- площадь 90% земельных участков – от 20 до 25 соток, 10% земельных участков – более 25 соток;
- в инфраструктуру «Пестово» входят: административные здания, магазины, яхт-клуб, фитнес-центр, спортивная площадка, два ресторана.

Начало реализации проекта – II квартал 2005 года.

Начало продаж – IV квартал 2005 года.

Ожидаемое окончание строительства поселка – IV квартал 2008 года.

По состоянию на 31 декабря 2006 года объем продаж в поселке «Пестово» составил 72,5 миллиона долларов США. Реализовано 27% от общего количества земельных участков.

**Проект «Мартемьяново»**

ОАО «ОПИН» принадлежат высоколиквидные земельные участки, основная часть которых в категории ИЖС, в Нарофоминском районе Московской области на расстоянии 27 км от МКАД по Киевскому шоссе, вблизи д. Мартемьяново. Киевское направление характеризуется хорошей транспортной доступностью как на личном, так и на общественном транспорте. Общая площадь участков, предназначенных как для целей строительства коттеджных поселков и их инфраструктуры, так и для создания земельного банка, составляет около 229 га.

**Общее описание проекта:**

- Концепция проекта предполагает строительство нескольких очередей современных коттеджных поселков, а также продажу земельных участков без подряда с подведенными центральными коммуникациями.
- В рамках коттеджного строительства предполагается возведение до 600 индивидуальных домов площадью от 250 до 450 кв. м на земельных участках размером от 20 до 30 соток.
- В строительстве планируется применение современных каркасно-панельных технологий деревянного домостроения.
- Земельные участки, предлагаемые к продаже без подряда, имеют площадь от 0,2 до 0,5 га.

**Участники проекта:**

- подрядчики: ООО «ММГ-М», ООО «ЭКСПОСТРОЙСЕРВИС».

В 2006 году Компания приступила к освоению около 90 га земли. В рамках данного этапа планируется реализовать около 180 земельных участков без подряда, а также построить на продажу около 60 домов с использованием современной технологии каркасно-панельного

деревянного домостроения. В настоящий момент ведутся подготовительные работы, работы по подведению инженерных коммуникаций.

В рамках проекта «Мартемьяново» рассматриваются возможности строительства торгово-развлекательного и спортивно-оздоровительного центров, на территории которых будут размещены основные коммунально-бытовые службы, рестораны, магазины, салоны и спортивные площадки.

Начало реализации проекта – II квартал 2005 года.

Начало продаж – I квартал 2007 года.

Ожидаемое окончание строительства – 2009 год.

**Многофункциональный административно-деловой комплекс класса А «Сахаров Бизнес Плаза»**

Компания осуществляет строительство многофункционального комплекса класса А, спроектированного с учетом самых высоких требований к современным офисным зданиям. Строительство ведется в Центральном округе г. Москвы на проспекте Академика Сахарова, владение 30.

Многофункциональный офисный комплекс общей площадью 132 тысячи кв. м состоит из трех зданий, расположенных на единой стилобатной платформе. Общая площадь 8-ми и 11-этажного зданий – около 45 тысяч кв. м, общая площадь 27-этажного здания – около 23 тысяч кв. м.

**Основные характеристики проекта:**

- удачное местоположение, легкая транспортная доступность;
- уникальный дизайн и отличная видимость здания;
- современные инженерные и технические системы;
- функциональная и гибкая планировка этажей;
- развитая инфраструктура.

**Участники проекта:**

- архитекторы: «Архитектурное бюро Воронцова» и MMA + Fitzroy Robinson International (Великобритания);
- генеральный подрядчик – Southbrook;
- консультант по строительству – Savant International (Великобритания);

- рабочее проектирование – Waterman International (Великобритания), Центрпроект АИК (Сербия).

Начало строительно-монтажных работ – IV квартал 2004 года.

Ожидаемое окончание строительства комплекса – IV квартал 2008 года.

В настоящее время практически завершены работы по строительству 5-уровневой подземной части. Выполняются работы по подключению комплекса к инженерной инфраструктуре. Ведется подготовка к началу монтажа инженерных систем подземной части комплекса.

**Торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина»**

Строительство Центра ведется в Северо-Восточном административном округе на пересечении Суцевского Вала и Шереметьевской улицы по адресу: ул. Шереметьевская, владение 8, Северо-Восточный административный округ (СВАО).

Непосредственно рядом с Центром планируется строительство станции метро «Марьяна Роща», что облегчит доступность комплекса для посетителей, не пользующихся личным автотранспортом.

Партнером в этом проекте выступает АНО «Фонд поддержки и развития культуры им. А.И. Райкина».

**Основные характеристики проекта:**

- общая площадь комплекса – около 75 тысяч кв. м;
- комплекс будет состоять из двух зданий: в одном расположится коммерческая часть и театральная гостиница, в другом – театральная школа-студия;
- коммерческая часть комплекса площадью более 60 тысяч кв. м будет включать торговые галереи, рестораны, фудкорт, офисные помещения, супермаркет одной из ведущих торговых сетей и двухуровневый подземный паркинг на 683 машиноместа;
- в театральную часть, которая займет более 10 тысяч кв. м, войдут: открытый театр, театральная школа-студия и театральная гостиница, а также 25 машиномест подземного паркинга.

**Участники проекта:**

- Генеральный подрядчик – ФГУ «ОКС №900 при Спецстрое России».

Начало основного этапа строительства – IV квартал 2005 года.

Ожидаемое окончание строительства комплекса – II квартал 2009 года.

В настоящее время ведутся строительные работы подземной части.

**Торгово-рекреационный комплекс «Павлово Подворье»**

Торгово-рекреационный комплекс «Павлово Подворье», помимо собственной экономической эффективности как объекта коммерческой недвижимости, призван решить задачу создания развитой инфраструктуры в районе поселков «Павлово» и «Павлово-2». Крупнейший в Подмоскovie многофункциональный комплекс площадью более 40 тысяч кв. м расположится на участке общей площадью около 13 га в Истринском районе Московской области, в 14 км от МКАД, в 4 км от Новорижского шоссе вблизи коттеджного поселка «Павлово».

**Комплекс включает в себя:**

- общественно-торговый центр в составе торгового центра с супермаркетом, магазином-оранжереей, рестораном-кафе, детским развлекательным центром;
- многофункциональный общественно-развлекательный центр, включающий спортивный и развлекательный центры, бассейн, боулинг, торгово-выставочные ряды, ресторан, концертный зал под открытым небом, открытую площадку аттракционов и теннисный корт;
- паркинг на 457 машиномест;
- комплекс службы эксплуатации;
- административный комплекс;
- комплекс теплоэлектростанции.

**Участники проекта:**

- генеральный проектировщик – ООО «Аркград»;
- генеральный подрядчик – Southbrook;
- подрядчик – ООО «ММГ-М».

Комплекс построен. В настоящее время ведутся внешние и внутренние отделочные работы.

Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – начало 2008 года.

**Павловская школа**

Школа создается в целях развития социальной инфраструктуры в строящихся коттеджных поселках «Павлово» и «Павлово-2». Строительство частного образовательного учреждения ведется в Истринском районе Московской области вблизи коттеджного поселка «Павлово», в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в 4 км от магистрали по направлению к Нахабино.

Школа ориентирована на детей, проживающих в поселках «Павлово», «Павлово-2», близлежащих коттеджных поселках Новорижского и Рублевского шоссе и в Москве, и призвана обеспечить высокий уровень образования, соответствующий лучшим зарубежным аналогам и российскому государственному образовательному стандарту.

Школьный комплекс площадью около 40 тысяч кв. м включает в себя дошкольное отделение для детей от 3-х до 5-ти лет и 12-летнюю общеобразовательную среднюю школу. На территории школы будет располагаться крытый спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном и открытый спортивный комплекс.

**Основные характеристики проекта:**

- площадь земельного участка – 10,38 га;
- общая площадь объекта – 41 тысяча кв. м (основные здания) и около 1,3 тысячи кв. м (инженерно-хозяйственные сооружения);
- школа будет включать в себя: культурно-административный центр, начальную школу, основную школу, старшую школу, спортивный комплекс, детский сад и паркинг на 226 машиномест;
- проектирование и оснащение школы отвечает самым высоким современным стандартам;
- высокоэффективная организация функциональных помещений в случае необходимости позволит адаптировать планировку школы к изменениям в образовательном процессе;
- ориентировочная общая численность учеников составит около 450 человек, численность учеников в классе – 15 человек;
- ориентировочная численность дошкольного центра – 140 человек;
- школа – частное образовательное заведение полного дня, где наравне с учебным процессом предполагаются занятия спортом, кружки и секции.

**Участники проекта:**

- архитектор – Александр Чернявский, действительный член Международной Академии архитектуры в Москве; проект выполняется проектным бюро «Атротек»;
- генеральный проектировщик – ЗАО «Компания Атротек»;
- подрядчики: ООО «ЭкоБизнесСтрой»; ООО «Ветеран»; ООО «ММГ-М»; ООО «Холдинговая компания «МЕЖРЕГИОНСТРОЙ-КОНСАЛТИНГ».

В настоящий момент по трем зданиям комплекса ведутся работы нулевого цикла, по зданию детского сада – строительство наземной части.

Начало реализации проекта – 2006 год.

Предполагаемое окончание строительства – 2008 год.

**Будущие проекты****Многофункциональный административно-деловой комплекс класса А «ОПИН Плаза»**

Компания в 2006 году начала работы по реализации проекта строительства многофункционального комплекса класса А в Северо-Западном административном округе Москвы во 2-м Силикатном проезде, 34. Участок для размещения комплекса расположен на пересечении нового Краснопресненского проспекта и 2-го Силикатного проезда, в границах разработки Градостроительного плана развития территорий, прилегающих к ММДЦ «Москва-Сити».

Местоположение комплекса отличается близостью к Третьему транспортному кольцу, Кутузовскому проспекту, Ленинградскому шоссе, ММДЦ «Москва-Сити». В непосредственной близости от комплекса планом развития территории планируется сооружение станции метрополитена.

Архитектор проекта – компания MMA + Fitzroy Robinson International (Великобритания) при участии Waterman International (Великобритания).

Многофункциональный офисный комплекс общей площадью около 90 тысяч кв. м с пятиуровневой подземной парковкой, этажностью в 24 этажа проектируется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к офисным зданиям класса А. Комплекс проектируется с оптимальным количеством объектов инфра-

структуры, богатым внутренним озеленением, презентабельным атриумом, оригинальными и удобными планировочными решениями. В планы Компании входит перенос штаб-квартиры ОАО «ОПИН» в данный комплекс.

В настоящее время ведутся проектные и изыскательские работы для целей реализации проекта.

Начало основного этапа строительства планируется в I квартале 2008 года.

Ожидаемое окончание строительства комплекса – II квартал 2011 года.

**Многофункциональный комплекс в районе улицы Неглинная**

В настоящее время рассматривается возможность строительства многофункционального комплекса общей площадью около 18 тысяч кв. м, включающего апартаменты и подземную автостоянку, по адресу: Москва, ул. Неглинная. Проект имеет хорошую транспортную доступность: здание будет расположено в 1 км от Кремля, на расстоянии 7–10 минут пешком находятся станции метро Кузнецкий Мост, Цветной бульвар, Охотный ряд, Театральная.

Здание будет отличать качественное проектирование и строительство в соответствии с современными технологическими стандартами и техническими требованиями, что придаст объекту черты надежности и респектабельности.

**Основные характеристики проекта:**

- расположение в самом центре Москвы, в непосредственной близости от Центрального банка РФ, Московской Городской Думы, Большого Театра, ЦУМа;
- уникальность инженерных систем, концепция интеллектуального здания.

Реализация проекта началась в IV квартале 2006 года. Предполагаемое окончание проекта – IV квартал 2009 года.

В настоящее время ведется разработка градостроительной документации. Проводятся консультации со специализированными международными компаниями.

### Коттеджный поселок «Лукино»

Настоящий проект предполагает строительство жилищного комплекса класса «премиум» на расстоянии 35 км от Москвы по Новорижскому шоссе в Истринском районе Московской области, вблизи деревни Лукино. Площадь земельного участка под строительство поселка составляет около 200 га. Предполагается оформление в долгосрочную аренду прилегающего к земельному участку лесного массива площадью около 135 га.

Новорижское направление характеризуется отличной пропускной способностью. С открытием в ближайшем будущем Краснопресненского проспекта данный проект станет легкодоступным практически из любого района Москвы. Для более удобного доступа с Новорижского шоссе планируется строительство разноразмерной транспортной развязки. Южнее поселка проходит Большая Московская окружная железная дорога (платформа 178 км), вдоль которой планируется строительство скоростной дороги Поварово – Кубинка.

#### Основные характеристики проекта:

- Территория проектируемого поселка окружена лесным массивом, имеет ярко выраженный холмистый рельеф, по территории протекает река.
- В рамках поселка предполагается строительство:
  - нескольких резиденций на участках в несколько гектаров;
  - более 250 коттеджей площадью от 400 до 800 кв. м на участках от 30 до 80 соток;
  - более 130 дуплексов площадью 300 кв. м с участками до 15 соток;
  - более 330 таунхаусов и до 20 000 кв. м квартир в многоквартирных малоэтажных домах.
- Концепция поселка предполагает единый архитектурный стиль, концепцией предусматриваются благоустроенные общественные зоны, ландшафтный дизайн.
- Системы инженерного обеспечения поселка и жилых домов предполагают использование лучшего отечественного и европейского оборудования.

- На территории поселка планируется возвести детские и спортивные площадки, зоны отдыха с собственным обустроенным пляжем, детский сад, школу, административное здание, торговые и развлекательные комплексы.

Начало реализации проекта – июль 2007 года.  
Начало продаж – 2008 год.

Ожидаемое окончание строительства поселка – 2012 год.

### Жилищно-рекреационный комплекс повышенной комфортности в Сочи

Проект предполагает строительство на земельном участке, расположенном по адресу: г. Сочи, ул. Орджоникидзе, 9, жилищно-рекреационного комплекса повышенной комфортности общей площадью более 100 тысяч кв. м, состоящего из нескольких зданий высотой до 24 этажей, с обширной инфраструктурой, летними кафе на берегу Черного моря и собственной пляжной полосой протяженностью около 150 метров.

#### Общие характеристики проекта:

- Предполагаемая площадь для реализации проекта – до 3,8 га, из них по состоянию на март 2007 года под контролем «ОПИН» находится около 3,2 га, ведутся переговоры о приобретении дополнительного участка.
- В состав комплекса войдут гостиница уровня 5 «звезд», жилые апартаменты, а также, возможно, коммерческие здания, бизнес-центр и подземная трехуровневая парковка.
- Инфраструктура комплекса будет включать в себя торговый центр, крытый бассейн, фитнес-центр, офисы различного назначения, отделения банков, конференц-зал, ресторан, бар и др.
- Жилые дома и апартаменты будут спроектированы с учетом видовых характеристик.

#### Участники проекта:

- для разработки концепции и архитектурного облика комплекса Компанией привлекаются известные архитектурные бюро, имеющие обширный международный опыт в проектировании курортов, жилых и общественных комплексов.

В Сочи нет аналогичных объектов по уровню и местоположению, поэтому проект будет позиционироваться как эксклюзивный.

Начало реализации проекта – III квартал 2007 года.

Предполагаемое окончание строительства – IV квартал 2012 года.

В настоящее время ведутся проектные работы.

### Завидово

В 2006 году Компанией было заключено соглашение о фиксировании цены на приобретение участка площадью 1 237 га в Тверской области на берегу Иваньковского водохранилища, в 110–120 км от Москвы по Ленинградскому шоссе, а в январе 2007 года Компания приобрела полный контроль над этим участком. В настоящее время разрешенное использование участков – земли сельскохозяйственного назначения.

Данный участок обладает очень высоким потенциалом, поскольку он расположен рядом с «большой водой», а на территории участка находится уникальный природный комплекс. В перспективе ожидается значительное улучшение транспортной доступности в связи со строительством новой скоростной трассы Москва–Санкт-Петербург.

Компания планирует комплексное освоение территории в несколько этапов. К разработке концепции развития участка в настоящее время привлекаются ведущие международные специалисты по планированию территорий.

### Приобретение земель в рамках расширения земельного банка

#### Программы по приобретению новых земель

Совет директоров ОАО «ОПИН» на своем заседании 14.12.2006 г. утвердил участие ОАО «ОПИН» в инвестиционном проекте, предполагающем приобретение земельных участков в Московской области в рамках стратегии увеличения земельного банка Компании. При этом на приобретение указанных земельных участков будет направлено до 320 миллионов долларов США.

На этом же заседании Совет директоров утвердил участие ОАО «ОПИН» в инвестиционном проекте, предполагающем приобретение земельных участков, расположенных в Тверской и Ярославской областях, в рамках стратегии увеличения земельного банка Компании. На приобретение указанных земельных участков будет направлено до 75 миллионов долларов США.

Приобретаемые земельные участки расположены на перспективном северном направлении от Москвы в экологически чистых районах Тверской и Ярославской областей, богатых лесами и природными водоемами.

#### Общие характеристики:

- участки имеют богатые рекреационные ресурсы;
- обладают хорошей транспортной доступностью;
- находятся вблизи крупных городов;
- обладают большим потенциалом роста рыночной стоимости;
- располагаются в привлекательном территориальном сегменте земельного рынка.

### Тимонино

В рамках программы создания земельного банка в Московской области было заключено соглашение о фиксировании цены на приобретение участка площадью 137 га вблизи деревни Тимонино.

Участок находится в 30 км от МКАД по Киевскому шоссе (трасса М3 «Украина») вблизи строящегося коттеджного поселка «Мартемьяново». Текущая категория земли – земля сельскохозяйственного назначения. Планируется перевод земельных участков в категорию ИЖС для увеличения ее рыночной стоимости. В последующем возможно строительство на приобретаемых земельных участках нового коттеджного поселка ориентировочно на 400 домов.

Из-за близости с поселком «Мартемьяново» рыночная стоимость предлагаемых к приобретению земельных участков будет расти опережающими средние показатели роста темпами за счет повышения статуса данного места вокруг развитой инженерной и социальной инфраструктуры поселка «Мартемьяново».

### Горки-10

В 2006 году Компанией консолидировано около 30 га вблизи населенного пункта Горки-10. Участок расположен в Одинцовском районе Московской области, в 22 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе, земля находится в категории ИЖС.

Данные земельные участки расположены на престижном западном направлении от Москвы вблизи поселка «Горки-10». Проектом предполагается удержание земельных участков с целью увеличения роста стоимости.

#### Основные характеристики участков:

- площадь земельных участков категории ИЖС составляет около 30 га;
- участки расположены в экологически чистом месте;
- выгодное местоположение участков обеспечивается наличием асфальтированного съезда с Рублево-Успенского шоссе.

### Самара

Компании принадлежат высоколиквидные земельные участки в категории ИЖС в Красноглинском районе Самары. Компания удерживает участки с целью увеличения роста стоимости.

Земельные участки общей площадью около 17 га расположены в живописном месте Самары на берегу р. Волга напротив острова «Зеленый».

#### Общие характеристики участков:

- данные земельные участки являются лучшей видовой площадью Самары;
- к участкам подведены все необходимые центральные инженерные коммуникации;
- прямой выход к воде существенно увеличивает стоимость земельных участков и позволяет, в случае строительства коттеджного поселка, создать инфраструктуру для организации активного отдыха на воде.

### Действующие активы

#### Бизнес-центр «Мейерхольд»

Бизнес-центр «Мейерхольд» – успешно работающий актив. Центр представляет собой 8-этажное офисное здание класса А, являющееся частью комплекса смешанного назначения, который включает офисные помещения, гостиницу Novotel Moscow Centre и театральный центр им. Вс. Мейерхольда. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости к центру Москвы на Новослободской улице.

Строительство офисного центра было начато в 1997 году, а в декабре 2000 года центр введен в эксплуатацию. Помимо офисных площадей в бизнес-центр «Мейерхольд» входят торговые площади. Общая площадь здания составляет более 11 тысяч кв. м.

#### Характеристики площадей (кв. м)

|  |              |
|--|--------------|
| Офисные помещения                                      | 5 239        |
| Общественные зоны<br>(включаются в арендуемые площади) | 1 731        |
| Торговые помещения                                     | 406          |
| Паркинг  | 498          |
| Помещения,<br>сдаваемые в аренду, всего                | 7 874        |
| Технические помещения<br>(не сдаваемые в аренду)       | 3 376        |
| Общая площадь здания                                   | около 11 250 |

#### Основные характеристики объекта:

- удобное местоположение – бизнес-центр «Мейерхольд» расположен между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом;
- транспортная доступность – хорошая доступность личным и общественным автотранспортом, метро (выход из станции «Менделеевская» находится непосредственно перед бизнес-центром);
- средняя заполняемость на конец 2006 года составила 96,79% с учетом помещений, используемых собственником;
- первоклассные иностранные и российские арендаторы, в числе которых: Sonic Duo, Банк Сосьете Женераль Восток (Societe Generale), Русфинанс;
- базовые ставки аренды соответствуют ставкам аренды офисов класса А.

По данным оценки, проведенной компанией Jones Lang LaSalle на 31 декабря 2006 года, рыночная стоимость объекта составляет 43 миллиона долларов США.

### Гостиница Novotel Moscow Centre

Гостиница Novotel Moscow Centre – отель категории 3 «звезды». Управляется группой ACCOR под торговой маркой «Novotel». Отель располагается по адресу: Москва, ул. Новослободская, 23, Центральный административный округ (ЦАО). Гостиница открыта в сентябре 2002 года. Строительство Novotel Moscow Centre было профинансировано группой «Интеррос». Сравнимые гостиницы по стандартам качества обслуживания: Katerina, Renaissance, Sheraton Palace, Radisson и Marriott Tverskaya, Холидей Инн Лесная, Суцневская, Сокольники, Courtyard Marriott.

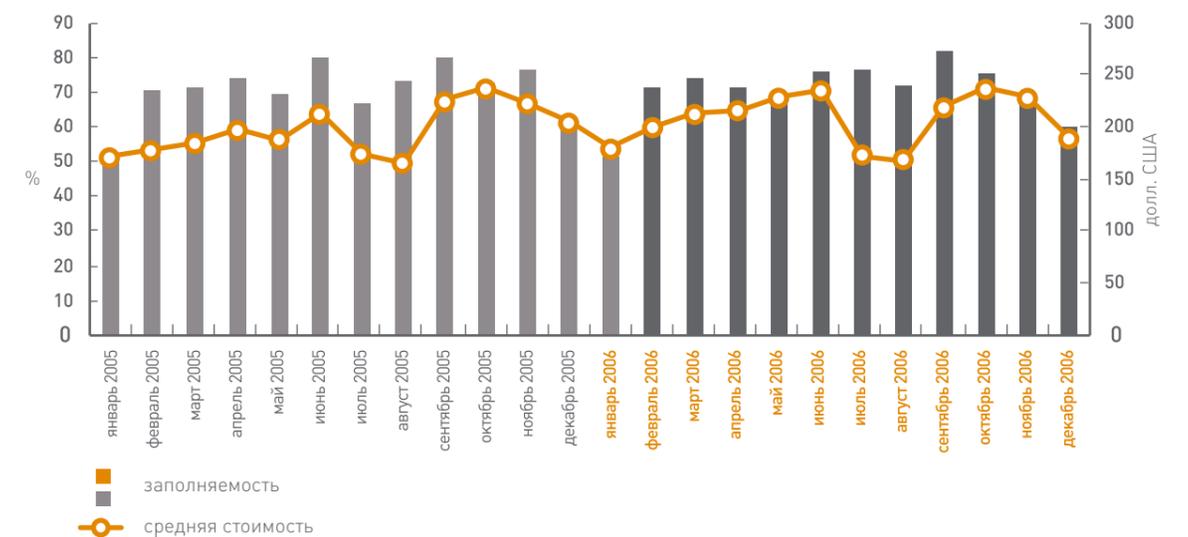
Гостиница на 254 номера является частью комплекса смешанного назначения, который включает в себя собственно отель, бизнес-центр «Мейерхольд», театр им. Вс. Мейерхольда и двухуровневый подземный паркинг на 85 машиномест.

#### Основные характеристики отеля:

- 5 конференц-залов, ресторан, 2 бара, фитнес-центр;
- находится рядом с бизнес-центром «Мейерхольд»;
- имеет удобное транспортное расположение для подъезда как частным, так и общественным транспортом; рядом с гостиницей – станция метро «Менделеевская»;
- обслуживает преимущественно туристов бизнес-класса;
- примерно 80% посетителей – иностранные граждане.

По данным консолидированной финансовой отчетности по МСФО, выручка в 2006 году составила 20 миллионов долларов США, в 2005 году – 16,8 миллиона долларов США.

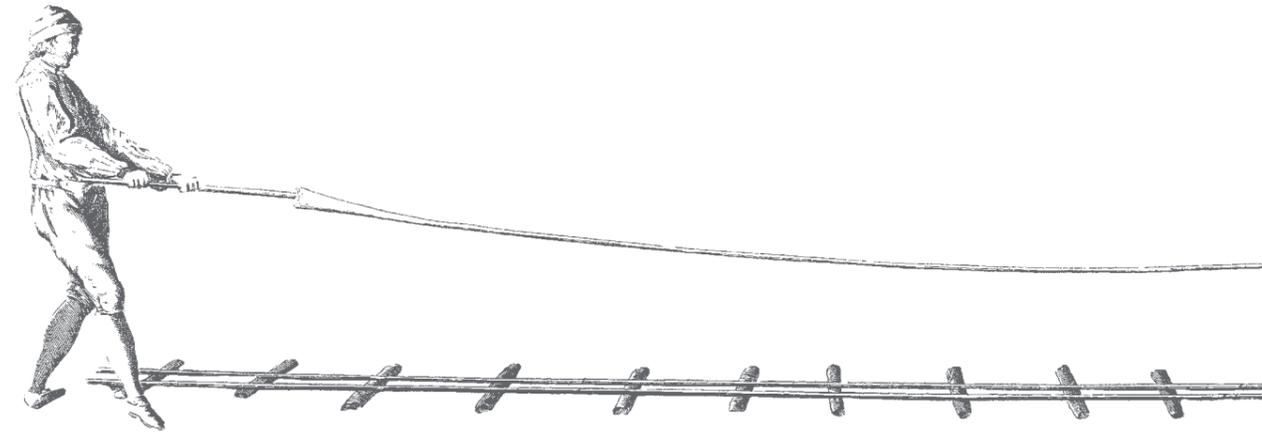
Заполняемость (%)  
и средняя цена номера за сутки (долл. США)



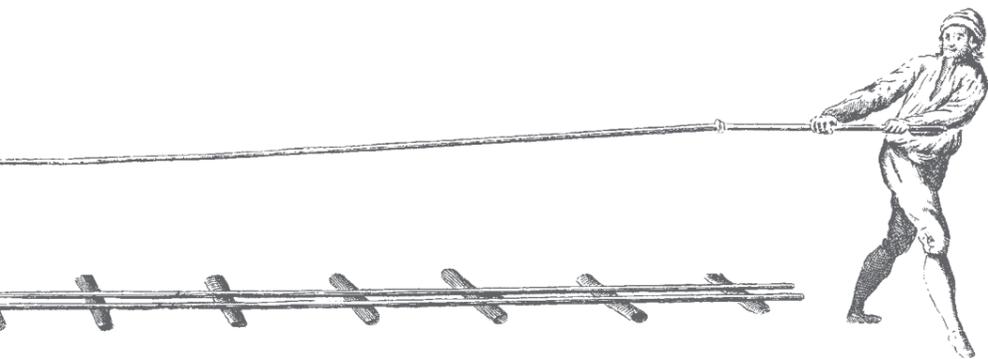
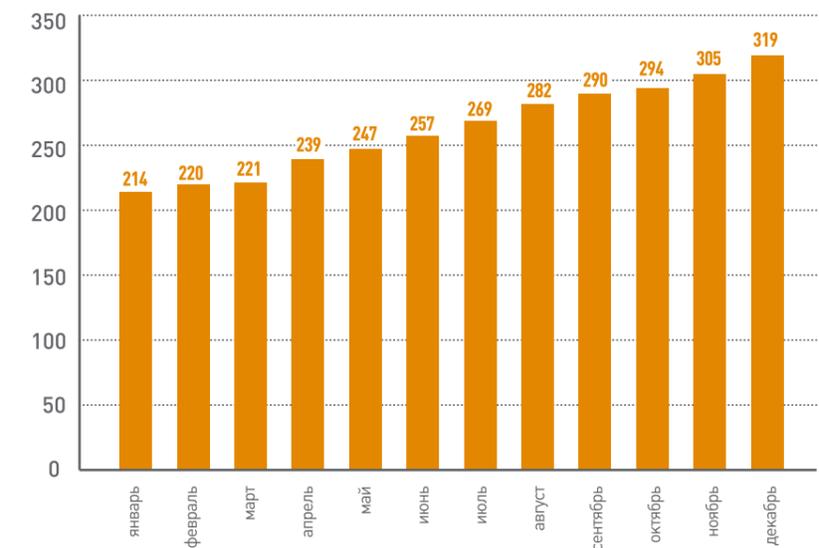
# КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

ДЛЯ УСПЕШНОГО РАЗВИТИЯ И РЕШЕНИЯ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ЗАДАЧ КОМПАНИЯ УДЕЛЯЕТ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ КАДРОВОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ, ОСОЗНАВАЯ ЗНАЧИМОСТЬ ПЕРСОНАЛА КАК ОДНОГО ИЗ ВАЖНЕЙШИХ СВОИХ РЕСУРСОВ.

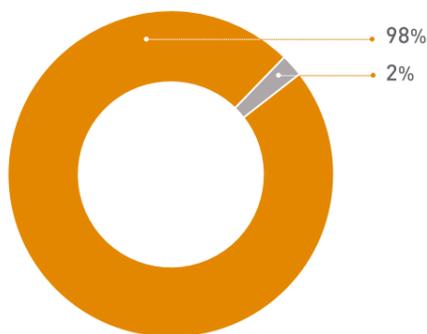
КОМПАНИЯ ИСПОЛЬЗУЕТ СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ. КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА НАПРАВЛЕНА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ВЫСОКОКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ И ПОДРАЗУМЕВАЕТ ИХ ПОДДЕРЖКУ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ, МАТЕРИАЛЬНОМ И СОЦИАЛЬНОМ ПЛАНЕ.



Рост численности сотрудников в 2006 году



### Доля специалистов с высшим/средним специальным образованием



■ высшее  
■ среднее

### Кадровое делопроизводство

Для ведения кадрового делопроизводства в Компании внедрена современная система учета кадров.

### Поиск персонала

Для поиска персонала используются все доступные открытые источники.

Компания поддерживает многолетнее успешное сотрудничество с лучшими кадровыми и консалтинговыми агентствами. Прием на работу производится по итогам конкурсного отбора кандидатов. С открытыми вакансиями любой заинтересованный соискатель может познакомиться на сайте Компании.

Корпоративная культура Компании определяет характер основных требований к кандидатам – высокий профессиональный и образовательно-культурный уровень.

Компания также уделяет особое внимание приглашению на работу молодых специалистов с высоким потенциалом – прошедшие отбор получают возможность занять позицию специалиста-стажера с последующим развитием внутри Компании.

### Адаптация

Для новых сотрудников проводятся вводные семинары, содержащие исчерпывающую и разноплановую информацию о Компании.

Перед окончанием испытательного срока работу каждого сотрудника за истекший период оценивает руководитель непосредственного структурного подразделения. Сотрудник получает оценку своей работы и в случае успешного прохождения испытательного срока – план дальнейшего развития в Компании.

Компания считает важным учитывать мнения новых сотрудников о своей деятельности, поэтому среди специалистов, прошедших испытательный срок, проводится анонимный опрос, в котором они могут высказать свои замечания и предложения. Данные этого опроса консолидируются и принимаются к сведению руководством Компании.

### Компенсационный пакет

Компенсационные условия отвечают требованиям рынка и учитывают результаты оценки деятельности каждого специалиста.

Компания регулярно проводит мониторинг обзоров рынка труда, что позволяет ей поддерживать конкурентоспособный уровень заработных плат.

Для сотрудников, трудящихся в определенных направлениях деятельности, разработана бонусная система компенсации.

Кроме гарантий, предоставляемых в соответствии с трудовым законодательством России, Компания предлагает сотрудникам социальный пакет в виде организации медицинского обслуживания в ведущих московских клиниках, питание в офисе, компенсацию за использование личного автомобиля, оплату мобильного телефона и другие льготы и социальные программы.

В Компании предусмотрена система материальных выплат сотрудникам, оказавшимся в неблагоприятных обстоятельствах.

### Оценка деятельности персонала

Одним из принципов кадровой политики является ежегодная оценка эффективности деятельности персонала. Для оценки в Компании используется система компетенций. Целями оценки являются регулирование соответствия профессиональных и личностных качеств сотрудника уровню поставленных перед ним задач; определение возможностей для профессионального развития и дальнейшего карьерного роста внутри Компании; планирование развития и обучения сотрудников (включая специальные образовательные программы, семинары и тренинги).

### Мотивационные программы

- «Программа быстрого вознаграждения», которая позволяет непосредственному руководителю отметить достижение в работе того или иного сотрудника сразу же по наступлению события. В качестве вознаграждения отличившемуся сотруднику может выступать как денежная премия, так и, например, билеты в театр, приглашение в ресторан и т.п. Специалиста, который номинировался на «Быстрое вознаграждение» наибольшее количество раз в году, ждет еще одна награда – бесплатное путешествие.
- «Программа поддержки материнства и детства», в которую входит медицинское страхование (как будущих мам, так и детей), ощутимая материальная помощь при рождении ребенка и в отпуске по уходу за ним, поддержка в адаптационный период по возвращении на рабочее место.

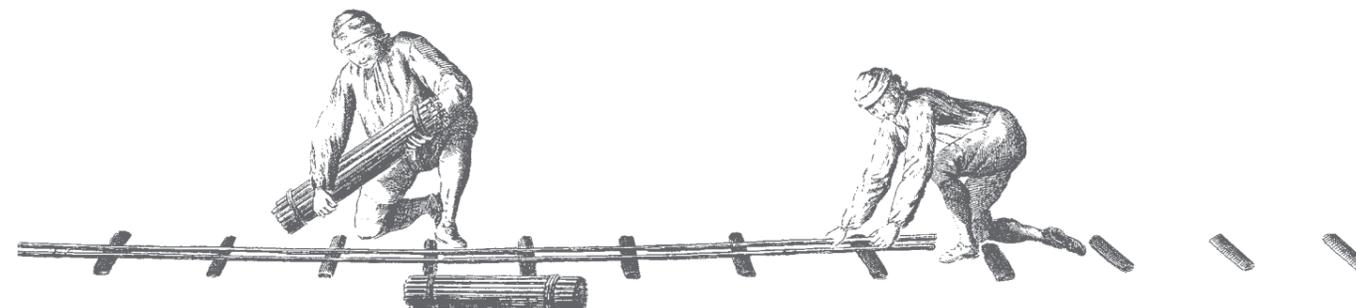
Для укрепления командного духа и поддержки сплоченной атмосферы в Компании принято проводить неформальные мероприятия.

# УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И РЫНОК АКЦИЙ КОМПАНИИ

\*\*\***Люнет, люнетта** (франц. Lunette – лунка) – арочный проем в своде или стене, ограниченный снизу горизонталью. В сквозных люнетах помещаются окна, глухие люнетты часто украшаются росписью или скульптурой.

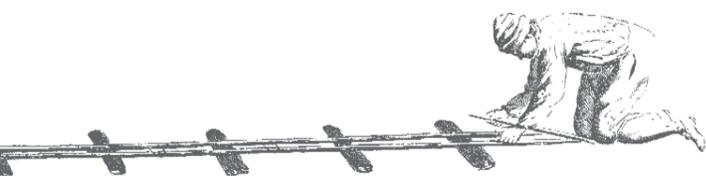
# УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И РЫНОК АКЦИЙ КОМПАНИИ

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ КОМПАНИИ НА 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА СОСТАВЛЯЛ 9 750 976 ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ НОМИНАЛЬНОЙ СТОИМОСТЬЮ 1 000 РУБЛЕЙ. ЗА 2006 ГОД ЦЕНА АКЦИЙ «ОПИН» УВЕЛИЧИЛАСЬ ПОЧТИ НА 60%. К КОНЦУ 2006 ГОДА АКЦИИ КОМПАНИИ ТОРГОВАЛИСЬ НА БИРЖЕ РТС В ДИАПАЗОНЕ 216 ДОЛЛАРОВ США ЗА АКЦИЮ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ «ОТКРЫТЫХ ИНВЕСТИЦИЙ» ЗА 2006 ГОД ВЫРОСЛА БОЛЕЕ ЧЕМ В ЧЕТЫРЕ РАЗА И СОСТАВИЛА К КОНЦУ ГОДА ПРИМЕРНО 2,1 МИЛЛИАРДА ДОЛЛАРОВ США. РОСТ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРОИСХОДИЛ КАК ЗА СЧЕТ РОСТА ЦЕНЫ АКЦИЙ, ТАК И ЗА СЧЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЭМИССИЙ, ПРОВЕДЕННЫХ В 2006 ГОДУ. С 15 МАРТА 2006 ГОДА АКЦИИ КОМПАНИИ ВКЛЮЧЕНЫ В ИНДЕКС РТС-2.



Весной 2006 года Компания завершила размещение по открытой подписке дополнительного выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 285 488 штук. Цена размещения акций составляла 70 долларов США в рублях по официальному курсу Банка России на дату начала размещения. Объем привлеченных за счет дополнительной эмиссии средств составил 90 миллионов долларов США. 97,35% эмиссии было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации их преимущественного права. Отчет об итогах выпуска был зарегистрирован ФСФР 27 апреля 2006 года.

5 октября 2006 года Компания объявила о завершении дополнительного размещения своих акций (SPO). Объем предложения составил 4 875 488 акций общей стоимостью 881,2 миллиона долларов США. Цена за акцию была утверждена Советом директоров Компании и составила 180,75 доллара США – на 1,5% выше рыночной цены. Впервые в российской практике цена размещения была установлена с премией к рыночной цене. Инвесторы проявили высокий интерес к ценным бумагам Компании. Были размещены все 4 875 488 акций дополнительного выпуска. Количество заявок на приобретение дополнительных акций по открытой подписке превысило предложение акций в 7,4 раза. По результатам размещения капитализация «ОПИН» увеличилась вдвое. За 4 недели после объявления размещения цена акций «ОПИН» выросла более чем на 15%. Капитализация Компании продолжала расти и в середине марта 2007 года составляла около 2,5 миллиарда долларов США.



## ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

### Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Национальная регистрационная Компания» (ЗАО «НРК»).

### Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора:

ЗАО «Национальная регистрационная компания» (ЗАО «НРК»)

### Место нахождения регистратора:

121357, Москва, ул. Вересаева, 6  
тел.: (495) 440-63-45  
факс: (495) 440-63-55  
электронная почта: info@nrcreg.ru

### Номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года  
Номер: 10-000-1-00252  
Бланк: серия 03-000397  
Срок действия: бессрочно  
Выдана: ФКЦБ России

С момента создания ЗАО «НРК» является членом Профессиональной Ассоциации Регистраторов, Трансфер-агентов и Депозитариев (ПАРТАД). Представители компании активно участвуют в работе Комитета регистраторов, Комитета по стандартизации и сертификации, Рабочей группы по раскрытию информации. Представитель ЗАО «НРК» входит в Совет директоров ПАРТАД.

Ответственность ЗАО «НРК» застрахована на сумму 5 миллионов долларов США, договор заключен со страховой компанией РОСНО и перестрахован в Кёльнском перестраховочном обществе (Германия), для чего была проведена процедура страхового аудита по международным стандартам.

## КОНТАКТЫ

По вопросам, касающимся владением акциями, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «ОПИН» – ЗАО «НРК».

Место нахождения регистратора:  
121357, Москва, ул. Вересаева, 6  
тел.: (495) 440-63-45  
факс: (495) 440-63-55  
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

Отдел рынков капитала и развития отношений с инвесторами ОАО «ОПИН»:  
тел.: (495) 363-14-57 или (495) 363-14-58;

Отдел корпоративного права юридического департамента ОАО «ОПИН»:  
Начальник отдела – Гиссин Егор Маркович  
тел.: (495) 363-14-57 или (495) 363-14-58;  
электронная почта: GissinEM@opin.ru

Адрес: 127055, Российская Федерация, Москва, ул. Новослободская, 23; ОАО «ОПИН»



# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Независимое аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность  
за год, закончившийся 31 декабря 2006 года

**Содержание**

|  | Стр.   |
|--|--------|
| Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2006 года. . . . . | 89     |
| Независимое аудиторское заключение. . . . .  | 90     |
| <b>КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА:</b>   |        |
| Консолидированный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2006 года . . . . .  | 91–92  |
| Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2006 года. . . . .   | 93     |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2006 года. . . . .   | 94     |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2006 года. . . . .  | 95–97  |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2006 года. . . . .   | 98–141 |

### **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр. 90 независимом аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2006 года, а также консолидированные результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО или раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля во всех компаниях Группы;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие мер в пределах своей компетенции для защиты активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2006 года, утверждена 23 марта 2007 года от имени руководства Группы:

С.В. Бачин



Генеральный директор  
ОАО «ОПИН»

Москва  
23 марта 2007 года

# Deloitte.

ЗАО Делойт и Туш СНГ  
Деловой центр «Моховая»  
ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2  
Москва, 125009  
Россия

Тел: +7 (495) 787 0600  
Факс: +7 (495) 787 0601  
www.deloitte.ru

## НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

### Заключение по консолидированной финансовой отчетности

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних предприятий (далее совместно именуемые – «Группа»), которая включает в себя консолидированный баланс по состоянию на 31 декабря 2006 года и соответствующие консолидированные отчеты о прибылях и убытках, движении денежных средств и изменениях в капитале за год, закончившийся на эту дату, а также краткое изложение основных принципов учетной политики и прочие примечания к данной финансовой отчетности.

### Ответственность руководства за подготовку консолидированной финансовой отчетности

Руководство Группы несет ответственность за подготовку данной консолидированной финансовой отчетности и ее соответствие Международным стандартам финансовой отчетности. Данная ответственность включает создание, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверным представлением консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений ни вследствие финансовых злоупотреблений, ни вследствие ошибок; выбор и применение надлежащей учетной политики; а также применение обоснованных обстоятельствами бухгалтерских оценок.

### Ответственность аудитора

Наша обязанность состоит в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Эти стандарты требуют обязательного соблюдения аудиторами этических норм, а также планирования и проведения аудита с целью получения достаточной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, необходимых для получения аудиторских доказательств в отношении числовых показателей и примечаний к консолидированной финансовой отчетности. Выбор надлежащих процедур основывается на профессиональном суждении аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие финансовых злоупотреблений или ошибок. Оценка таких рисков включает в себя рассмотрение системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверностью консолидированной финансовой отчетности с целью разработки аудиторских процедур, применимых в данных обстоятельствах, но не для целей выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы. Аудит также включает оценку применяемой учетной политики и обоснованности допущений, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточным основанием для выражения мнения о данной консолидированной финансовой отчетности.

### Мнение аудитора

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2006 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

23 марта 2007 года

Аудит • Налоги • Консалтинг • Корпоративные финансы •

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА

| Примечания   | 31 декабря 2006 года |                  | 31 декабря 2005 года |                |
|--|----------------------|------------------|----------------------|----------------|
|  | тыс. долл. США       |                  | тыс. долл. США       |                |
| <b>АКТИВЫ</b>  |                      |                  |                      |                |
| <b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:</b>  |                      |                  |                      |                |
|  | 4                    | 633              |                      | 633            |
| Гудвилл  |                      |                  |                      |                |
| Нематериальные активы  | 5                    | 122              |                      | 62             |
| Основные средства  | 6                    | 93,967           |                      | 65,465         |
| Авансы, выданные на капитальные затраты                                    | 7                    | 463,237          |                      | 41,520         |
| Инвестиции в недвижимость  | 8                    | 141,049          |                      | 49,271         |
| Земельные участки под застройкой, включая улучшения                        | 9                    | 525,903          |                      | 294,317        |
| Инвестиции   |                      | –                |                      | 10             |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению                                |                      | 24,692           |                      | 7,606          |
| Отложенные налоговые требования  | 19                   | 6,836            |                      | 586            |
|  |                      | <u>1,256,439</u> |                      | <u>459,470</u> |
| <b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:</b>   |                      |                  |                      |                |
| Земельные участки для продажи  | 10                   | 34,419           |                      | 34,658         |
| Товарно-материальные запасы  |                      | 598              |                      | 355            |
| Авансы уплаченные  |                      | 8,344            |                      | 7,725          |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению                                |                      | 3,701            |                      | 6,470          |
| Дебиторская задолженность по договорам на строительство                    | 37                   | 11,006           |                      | 21,160         |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков                         | 37                   | 1,134            |                      | 1,116          |
| Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов                | 11, 37               | 2,878            |                      | 5,685          |
| Предоставленные займы  | 12, 37               | 23,560           |                      | 3,690          |
| Суммы, зарезервированные в банках в соответствии с валютным регулированием |                      | –                |                      | 3,005          |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 13, 37               | 313,400          |                      | 55,428         |
|  |                      | <u>399,040</u>   |                      | <u>139,292</u> |
|  |                      | <u>1,655,479</u> |                      | <u>598,762</u> |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>  |                      |                  |                      |                |

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

|   | Примечания | 31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|------------|---|---|
| <b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |            |   |   |
| <b>КАПИТАЛ:</b>   |            |   |   |
| Уставный капитал  | 14         | 338,035                                   | 119,797                                   |
| Добавочный капитал  | 15         | 713,172                                   | 19,024                                    |
| Фонд переоценки земельных участков под застройкой                                       | 16         | 113,232                                   | 69,368                                    |
| Нераспределенная прибыль  |            | 97,282                                    | 36,147                                    |
| Капитал акционеров материнской компании   |            | 1,261,721                                 | 244,336                                   |
| Доля миноритарных акционеров  | 17         | —   | 5,901                                     |
|   |            | <u>1,261,721</u>                          | <u>250,237</u>                            |
| <b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:</b>  |            |   |   |
| Отложенные налоговые обязательства  | 19         | 112,212                                   | 59,276                                    |
| Долгосрочная задолженность по финансовой аренде   | 20         | 10,539                                    | —   |
| Долгосрочная кредиторская задолженность   | 37         | —   | 8,840                                     |
| Долгосрочные кредиты и займы  | 21, 37     | 45,590                                    | 221,402                                   |
|   |            | <u>168,341</u>                            | <u>289,518</u>                            |
| <b>ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:</b>   |            |   |   |
| Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты                                     | 22         | 154,737                                   | 3,414                                     |
| Краткосрочная задолженность по финансовой аренде  | 20         | 285                                       | —   |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 23         | 12,045                                    | 17,791                                    |
| Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль  |            | 694                                       | 932                                       |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль  |            | 279                                       | 844                                       |
| Кредиторская задолженность по договорам на строительство                                | 37         | 50,399                                    | 29,854                                    |
| Авансы, полученные от покупателей за земельные участки                                  | 37         | 6,978                                     | 6,172                                     |
|   |            | <u>225,417</u>                            | <u>59,007</u>                             |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |            | <u><u>1,655,479</u></u>                   | <u><u>598,762</u></u>                     |

Примечания на стр. 98–141 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 89. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 90.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА**

|   | Примечания | Год, закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год, закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|------------|---|---|
| <b>ВЫРУЧКА</b>  |            |   |   |
| Выручка по договорам на строительство                                 | 24, 37     | 45,490  | 67,710  |
| Выручка от реализации гостиничных услуг                               |            | 20,027  | 16,831  |
| Продажа земельных участков  | 37         | 11,282  | 436   |
| Доход от аренды недвижимости  |            | 3,355   | 2,896   |
| Выручка от оказания прочих услуг                                      | 37         | 5,435   | 5,255   |
|   |            | <u>85,589</u>   | <u>93,128</u>   |
| <b>СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ</b>                                       |            |   |   |
| Себестоимость договоров на строительство                              | 25         | (25,035)  | (42,315)  |
| Себестоимость реализации гостиничных услуг                            | 26         | (12,209)  | (11,365)  |
| Себестоимость проданных земельных участков                            |            | (9,445)   | (436)   |
| Себестоимость аренды недвижимости                                     | 27         | (569)   | (437)   |
| Себестоимость прочих услуг  | 28         | (4,328)   | (3,857)   |
|   |            | <u>(51,586)</u>   | <u>(58,410)</u>   |
| <b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>  |            | 34,003  | 34,718  |
| <b>Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>     |            |   |   |
| Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента       | 29, 37     | (19,418)  | (12,877)  |
| Процентные доходы   | 15         | (5,015)   | —   |
| Процентные расходы  | 32, 37     | 14,257  | 1,309   |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость | 33, 37     | (11,534)  | (4,694)   |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий                               | 8          | 43,482  | 5,411   |
| Чистая прибыль/(убыток) по операциям в иностранной валюте             | 36         | —   | 30  |
| Прочие доходы   |            | 15,334  | (1,895)   |
| Прочие расходы  | 30         | 1,829   | 42  |
|   | 31, 37     | <u>(1,750)</u>  | <u>(484)</u>  |
| <b>ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ</b>                                     |            | 71,188  | 21,560  |
| <b>НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ</b>   | 19         | (13,278)  | (7,484)   |
| <b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ</b>   |            | <u>57,910</u>   | <u>14,076</u>   |
| <b>Принадлежащая:</b>   |            |   |   |
| Акционерам материнской компании                                       |            | 58,108  | 14,094  |
| Миноритарным акционерам   | 17         | (198)   | (18)  |
|   |            | <u>57,910</u>   | <u>14,076</u>   |
| <b>ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ, в долларах США (базовая и разводненная)</b> | 34         | <u>10.07</u>  | <u>3.93</u>   |

Примечания на стр. 98–141 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 89. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 90.

### КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА

| тыс. долл. США  | Уставный капитал | Добавочный капитал | Фонд пере-<br>оценки<br>земель-<br>ных<br>участков<br>под<br>заст-<br>ройкой | Нерас-<br>преде-<br>ленная<br>прибыль | Капитал<br>акцио-<br>неров<br>мате-<br>ринской<br>компани-<br>и | Доля<br>минори-<br>тарных<br>акцио-<br>неров | Итого<br>капитал |
|---|------------------|--------------------|--|---------------------------------------|---|--|------------------|
|   |                  |                    |  |                                       |   |  |                  |
| <b>Остаток на 31 декабря 2004 года</b>  | <b>119,797</b>   | <b>19,024</b>      | <b>23,247</b>  | <b>20,482</b>                         | <b>182,550</b>  | <b>–</b>                                     | <b>182,550</b>   |
| Чистая прибыль  | –                | –                  | –  | 14,094                                | 14,094  | (18)   | 14,076           |
| Уменьшение отложенного<br>налогового обязательства<br>в результате изменения<br>налоговой базы активов      | –                | –                  | –  | 1,571                                 | 1,571   | –  | 1,571            |
| Увеличение доли<br>миноритарных<br>акционеров в связи с<br>изменением доли Группы<br>в дочернем предприятии | –                | –                  | (2,642)  | –                                     | (2,642)   | 5,284  | 2,642            |
| Увеличение стоимости<br>в результате переоценки<br>(Примечание 16)  | –                | –                  | 48,763   | –                                     | 48,763  | 635  | 49,398           |
| <b>Остаток на 31 декабря 2005 года</b>  | <b>119,797</b>   | <b>19,024</b>      | <b>69,368</b>  | <b>36,147</b>                         | <b>244,336</b>  | <b>5,901</b>                                 | <b>250,237</b>   |
| Чистая прибыль  | –                | –                  | –  | 58,108                                | 58,108  | (198)  | 57,910           |
| Увеличение стоимости<br>в результате переоценки<br>(Примечание 16)  | –                | –                  | 61,350   | –                                     | 61,350  | 6,562  | 67,912           |
| Переоценка выбывших<br>активов (Примечание 16)  | –                | –                  | (3,027)  | 3,027                                 | –   | –  | –                |
| Увеличение капитала<br>(Примечания 14 и 15)   | 232,889          | 731,823            | –  | –                                     | 964,712   | –  | 964,712          |
| Собственные акции,<br>выкупленные<br>у акционеров   | (14,651)         | (42,690)           | –  | –                                     | (57,341)  | –  | (57,341)         |
| Расходы по программе<br>дополнительного<br>вознаграждения<br>менеджмента<br>(Примечание 15)                 | –                | 5,015              | –  | –                                     | 5,015   | –  | 5,015            |
| Изменение в инвестициях<br>в дочерние предприятия<br>(Примечание 35)  | –                | –                  | (14,459)   | –                                     | (14,459)  | (12,265)                                     | (26,724)         |
| <b>Остаток на 31 декабря 2006 года</b>  | <b>338,035</b>   | <b>713,172</b>     | <b>113,232</b>   | <b>97,282</b>                         | <b>1,261,721</b>  | <b>–</b>                                     | <b>1,261,721</b> |

Примечания на стр. 98–141 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положения об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 89. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 90.

### КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА

| Приме-<br>чания  | Год, закончив-<br>шийся<br>31 декабря<br>2006 года | Год, закончив-<br>шийся<br>31 декабря<br>2005 года |
|--|--|--|
|  | тыс. долл. США                                     | тыс. долл. США                                     |
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>  |  |  |
| Прибыль до уплаты налога на прибыль  | 71,188   | 21,560   |
| Корректировки:   |  |  |
| Амортизация  | 2,412  | 1,800  |
| Прибыль от выбытия основных средств  | (6)  | –  |
| Прибыль от выбытия инвестиционной<br>недвижимости  | (1,550)  | –  |
| Процентный доход   | (14,257)   | (1,309)  |
| Процентный расход  | 11,534   | 4,694  |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий  | –  | (30)   |
| Расходы по программе дополнительного<br>вознаграждения менеджмента                                       | 5,015  | –  |
| Прибыль от переоценки инвестиций<br>в недвижимость   | (43,482)   | (5,411)  |
| <b>Денежные средства от операционной<br/>деятельности до изменений в оборотном<br/>капитале</b>          | <b>30,854</b>                                      | <b>21,304</b>                                      |
| Уменьшение земельных участков для продажи<br>(Увеличение) / уменьшение товарно-материальных<br>запасов   | 9,445  | 436  |
| Уменьшение / (увеличение) дебиторской<br>задолженности по договорам на строительство                     | (243)  | 55   |
| Уменьшение / (увеличение) прочей дебиторской<br>задолженности и расходов будущих периодов                | 10,154   | (17,306)   |
| Увеличение дебиторской задолженности<br>покупателей и заказчиков   | 3,459  | (11,068)   |
| Увеличение налога на добавленную стоимость<br>к возмещению   | (18)   | (433)  |
| Увеличение авансов уплаченных  | (14,306)   | (7,205)  |
| Увеличение долгосрочной кредиторской<br>задолженности  | (619)  | (2,769)  |
| Увеличение кредиторской задолженности<br>по основной деятельности и прочей кредиторской<br>задолженности | 2,932  | 8,840  |
| Увеличение кредиторской задолженности<br>по договорам на строительство                                   | 2,484  | 3,784  |
| Увеличение авансов, полученных от покупателей<br>за земельные участки                                    | 16,826   | 6,987  |
| (Уменьшение) / увеличение прочих налоговых<br>обязательств   | 4,525  | 2,453  |
| Денежные средства, полученные от операционной<br>деятельности  | (253)  | 242  |
| Проценты уплаченные  | 65,240   | 5,320  |
| Налог на прибыль уплаченный  | (12,699)   | (5,994)  |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от /<br/>(использованные в) операционной деятельности</b>        | <b>44,621</b>                                      | <b>(1,515)</b>                                     |

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

|   | Примечания | Год, закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год, закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|------------|---|---|
| <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>   |            |   |   |
| Уменьшение кредиторской задолженности по приобретению дочерних предприятий            | 23         | (11,057)  | –   |
| Приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств приобретенных компаний | 35         | (109,409)   | (95,330)  |
| Выбытие дочерних предприятий, за вычетом денежных средств выбывших компаний           | 36         | –   | 125   |
| Выданные займы  |            | (30,095)  | (13,753)  |
| Поступления от погашения выданных займов  |            | 5,070   | 14,151  |
| Полученные проценты   |            | 7,910   | 1,421   |
| Приобретение инвестиций   |            | –   | (10)  |
| Поступления от продажи инвестиционной недвижимости                                    |            | 3,350   | –   |
| Приобретение инвестиционной недвижимости  |            | (1,222)   | –   |
| Поступления от продажи основных средств   |            | 21  | –   |
| Приобретение основных средств и прочих долгосрочных активов                           |            | (432,349)   | (48,584)  |
| Земельные участки и улучшения   |            | (99,731)  | (58,252)  |
| <b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>         |            | <b>(667,512)</b>  | <b>(200,232)</b>  |
| <b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>   |            |   |   |
| Поступления от дополнительной эмиссии акций   |            | 961,270   | –   |
| Снятие резервирования сумм в банках в соответствии с валютным регулированием          |            | 3,005   | –   |
| Уменьшение задолженности по финансовой аренде   |            | (83)  | –   |
| Выкуп собственных акций у акционеров  |            | (57,341)  | –   |
| Полученные кредиты и займы  |            | 75,000  | 238,790   |
| Резервирование сумм в банках в соответствии с валютным регулированием                 |            | –   | (3,005)   |
| Погашенные кредиты и займы  |            | (102,266)   | (36,803)  |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>                |            | <b>879,585</b>  | <b>198,982</b>  |
| ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ               |            | 1,278   | (165)   |
| ЧИСТОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ / (УМЕНЬШЕНИЕ) ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ                   |            | 257,972   | (2,930)   |
| ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года                                       | 13         | 55,428  | 58,358  |
| ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года  | 13         | 313,400   | 55,428  |

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, составила 13,350 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2006 года капитализированные процентные расходы в размере 1,658 тыс. долл. США не были оплачены.

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, составила 5,069 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2005 года капитализированные процентные расходы в размере 375 тыс. долл. США не были оплачены.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа приобрела основные средства в рамках финансового лизинга стоимостью 10,696 тыс. долл. США.

Примечания на стр. 98–141 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 89. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 90.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА

### 1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «ОПИН» [далее – «Компания»] расположено в Москве и осуществляет строительство, управление и инвестиции на рынке недвижимости. Компания была учреждена в г. Москва, Российская Федерация, 4 сентября 2002 года в форме Открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Стратегия бизнеса Компании направлена на строительство, управление и продажу инвестиционной недвижимости категорий «А» и «Б», включая офисные здания, жилые помещения и объекты коммерческой недвижимости. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Новослободская ул., д. 23.

Компания является материнской компанией группы предприятий (далее – «Группа»), консолидированных в данной финансовой отчетности.

Основные виды деятельности и страны регистрации предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлены ниже:

| Предприятие                          | Проект                        | Основная деятельность   | Доля участия на 31 декабря 2006 года | Доля участия на 31 декабря 2005 года | Страна регистрации |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Growth Technologies (Russia) Limited | Проекты Группы                | Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость  | 100%                                 | 100%                                 | Кипр               |
| ООО «Павлово»                        | Проект «Павлово»              | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово»   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»               | «Павлово подворье»            | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово подворье»  | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Строй Инвест Групп»             | Проект «Павлово-2»            | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Сахарова Бизнес Плаза»          | Проект «Сахаров Бизнес Плаза» | Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахаров Бизнес Плаза» | 100%                                 | 60%                                  | Россия             |
| ООО «Бэнк Тауэр»                     | Проект «Сахаров Бизнес Плаза» | Инвестор и будущий владелец части «Сахаров Бизнес Плаза»  | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»              | Проект «Сахаров Бизнес Плаза» | Инвестор и будущий владелец части «Сахаров Бизнес Плаза»  | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

| Предприятие                                 | Проект                            | Основная деятельность   | Доля участия на 31 декабря 2006 года | Доля участия на 31 декабря 2005 года | Страна регистрации |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| ООО «Инвестпроект Групп»                    | Офисный центр класса «А»          | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»          | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Яхт-клуб «Пестовский»                  | Проект «Пестово»                  | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»                   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Эстейт Менеджмент»                     | Проект «Пестово» и проект Группы  | Строительство, продажа и управление активами проекта «Пестово» и будущего проекта           | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Инвест Групп»                          | Проект Группы                     | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта                    | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «ОИ-управляющая компания»               | Проект Группы                     | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта                    | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «ЭкспоДом»                              | Недвижимость группы               | Управление недвижимостью и техническое обслуживание   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «ИР Девелопмент»                        | Строительные проекты Группы       | Технический контроль и руководство строительством   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Пестово»                               | Проект «Пестово»                  | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»                   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург» | Проекты Группы в Санкт-Петербурге | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущих проектов в Санкт-Петербурге | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»     | Проект Группы                     | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта                    | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ОАО «Гостиница «Новослободская»             | «Новотель Москва-Центр»           | Гостиничное обслуживание  | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Строй Групп»                           | Проект «Павлово-2»                | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»                 | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

| Предприятие               | Проект                              | Основная деятельность   | Доля участия на 31 декабря 2006 года | Доля участия на 31 декабря 2005 года | Страна регистрации |
|---------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| ООО «Проект Капитал»      | Проект «Мартемьяново»               | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»                | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Строй Сервис Групп»  | Проект «Мартемьяново»               | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»                | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Мартемьяново»        | Проект «Мартемьяново»               | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»                | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «АМАЛЬЯ»              | Проект «Павлово-2»                  | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»                   | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «ОПИН Плаза»          | Проект «ОПИН Плаза»                 | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»            | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Красная Горка»       | Проект «Самара»                     | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Самара»                      | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Белый Парус»         | Жилищно-гостиничный комплекс в Сочи | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов жилищно-гостиничного комплекса в Сочи | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Инвест Недвижимость» | Проект «Новорижский»                | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»                 | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Лукино»              | Проект «Новорижский»                | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»                 | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «Проект Строй»        | Проект «Новорижский»                | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»                 | 100%                                 | 100%                                 | Россия             |
| ООО «КП «Мартемьяново»    | Проект «Мартемьяново»               | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»                | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Строй Парк»          | Проект Группы                       | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта                      | 100%                                 | –                                    | Россия             |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

| Предприятие                  | Проект                   | Основная деятельность  | Доля участия на 31 декабря 2006 года | Доля участия на 31 декабря 2005 года | Страна регистрации |
|------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Onigomati Investment Limited | Проект Группы            | Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость | 100%                                 | –                                    | Кипр               |
| ООО «Эко-Центр»              | Проект «Горки-10»        | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов земельного участка Горки-10                | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Лукино-Инвест»          | Проект «Новорижский»     | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»                      | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Новорижский»            | Проект «Новорижский»     | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»                      | 100%                                 | 1%                                   | Россия             |
| ООО «Капитал Индустрия»      | Проект «Павлово-2»       | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»                        | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Эко-Полис»              | Проект «Павлово-2»       | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»                        | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Инстрой»                | Проект «Павлово-2»       | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»                        | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «ИСТОК»                  | Проект «Большое Пестово» | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»                  | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «ЭкспоДом-Подмосковье»   | Недвижимость Группы      | Управление недвижимостью и техническое обслуживание  | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Земельный капитал»      | Проект Группы            | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта                           | 100%                                 | –                                    | Россия             |
| ООО «Экспресс»               | Проект Группы            | Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта                           | 100%                                 | –                                    | Россия             |

Кроме того, Группа владеет и консолидирует 100% паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Новый дом» («Новый дом»), действующего под управлением ООО «Управляющая компания Росбанка».

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов структура акционеров Компании была представлена следующим образом:

| Акционер  | 31 декабря<br>2006 года | 31 декабря<br>2005 года |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Маверлейн Пропертиз Лимитед (Motherlane Properties Limited) | 57.84%                  | 61.47%                  |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров                 | 2.73%                   | 0.00%                   |
| Прочие  | 39.43%                  | 38.53%                  |
| Итого   | 100.00%                 | 100.00%                 |

Конечными собственниками Группы являются г-н В. О. Потанин и г-н М. Д. Прохоров, каждый из которых косвенно владеет 28.92% акций Компании.

## 2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

**Основы представления отчетности** – Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Международные стандарты финансовой отчетности включают стандарты и интерпретации, утвержденные Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), включая Международные стандарты бухгалтерского учета («МСБУ») и интерпретации, опубликованные Комитетом по интерпретациям Международных стандартов финансовой отчетности («КИМСФО»).

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), если не указано иное, за исключением показателей прибыли на одну акцию.

Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited и Onigomati Investment Limited, ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компании Growth Technologies (Russia) Limited и Onigomati Investment Limited ведут бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

Руководство Группы решило подготовить консолидированную финансовую отчетность в долларах США (валюта отчетности Группы) по следующим причинам:

- большая часть операций Группы номинирована и осуществляется в долларах США;
- исходя из характера деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основывается на долларах США;
- руководство Группы считает, что отчетность в долларах США будет лучше отражать экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

Существующие в Российской Федерации принципы и процедуры бухгалтерского учета существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе форм бухгалтерской отчетности зарегистрированных в России предприятий Группы, составленных по российским стандартам, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Корректировки финансовой отчетности включали реклассификации определенных активов и пассивов, доходов и расходов в соответствующие статьи консолидированного баланса и консолидированного отчета о прибылях и убытках для целей отражения экономической сущности операций.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

При переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется следующей политикой перевода в соответствии с МСБУ №21 «Влияние изменений валютных курсов» («МСБУ №21»):

- денежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на конец отчетного периода;
- неденежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на дату совершения операции;
- статьи доходов и расходов переводятся по обменному курсу на дату совершения операции;
- все возникающие курсовые разницы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках как прибыль/убыток от операций с иностранной валютой.

Обменный курс, установленный Центральным банком Российской Федерации и использованный при переводе финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США, составил 26.3311 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2006 года и 28.7825 рубля за 1 долл. США на 31 декабря 2005 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2006 и 2005 годов не означает, что Группа может или намеревается в будущем реализовать свои активы или погасить свои обязательства, а также выплатить акционерам долларовые суммы капитала и нераспределенной прибыли, отраженные в прилагаемой отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости и методом начисления, за исключением:

- оценки активов и обязательств приобретенных дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО №3 «Объединение компаний» («МСФО №3»);
- оценки земельных участков под застройкой, которые производились в соответствии с МСБУ №16 «Основные средства» («МСБУ №16»);
- оценки инвестиций в недвижимость, которые производились в соответствии с МСБУ №40 «Инвестиции в недвижимость» («МСБУ №40»);
- оценки финансовых инструментов, которые производились в соответствии с МСБУ №39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» («МСБУ №39»).

**Использование оценок и допущений** – Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства выработки оценок и допущений, влияющих на указанные в отчетности суммы активов и обязательств, доходов и расходов, а также на включенные в отчетность пояснения относительно условных активов и обязательств. В связи с погрешностью, присущей таким допущениям и оценкам, фактические результаты, которые будут включены в отчетность за будущие периоды, могут отличаться от данных оценок.

Основные допущения в отношении будущей деятельности и другие основные источники оценок на дату составления отчетности, несущие риск значительного изменения балансовой стоимости активов и обязательств в течение последующего финансового года, включают:

|                                  | 31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США |
|----------------------------------|---|
| Инвестиции в недвижимость        | 141,049                                   |
| Земельные участки под застройкой | 404,353                                   |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

Инвестиционная недвижимость и земельные участки под застройкой оцениваются по переоцененной стоимости. Дата последней переоценки – 31 декабря 2006 года.

Критическая оценка применения основных принципов учетной политики Группы – в процессе применения основных принципов учетной политики, описанных в Примечании 3, руководство сделало следующую оценку, которая оказала серьезное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности (помимо влияния допущений, описанных выше):

Признание выручки: в Примечании 25 раскрывается себестоимость по договорам, подписанным Группой с заказчиками на строительство домов на земельных участках, принадлежащих Группе. Право собственности на данные дома и земельные участки не перешло к заказчикам на дату данной консолидированной финансовой отчетности. В ходе согласования условий договоров на строительство был согласован график проведения работ, в силу чего Группа будет нести дополнительные затраты до 2008 г. В силу специфики признания договоров на строительство, руководству необходимо было рассмотреть корректность признания выручки от этих операций в размере 45,490 тыс. долл. США в текущем периоде, в соответствии с общей политикой Группы в отношении признания выручки по договорам на строительство.

В процессе оценки руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство, прописанные в МСБУ №11 «Договоры на строительство» и особенно, перешли ли от Группы к заказчику значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на дома и земельные участки. В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы директора убедились, что признание выручки в текущем периоде корректно и коррелирует с признанием соответствующих затрат на строительство.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

**Принципы консолидации** – Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности. Доля собственности Компании в ее дочерних предприятиях по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлена в Примечании 1.

В случае приобретения, активы, обязательства и условные обязательства дочерних предприятий оцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения. Любое превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов приобретенного предприятия отражается в качестве гудвилл. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в период приобретения. Доля миноритарных акционеров отражается пропорционально их доли в справедливой стоимости активов и обязательств. Впоследствии все убытки, относящиеся к доле миноритарных акционеров, которые превышают долю миноритарных акционеров, относятся на счет материнской компании.

Результаты приобретения или выбытия дочерних предприятий в течение года включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках, начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи соответственно.

В необходимых случаях в финансовую отчетность дочерних предприятий были внесены корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все остатки по расчетам и операциям внутри Группы исключаются.

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

**Гудвилл** – Гудвилл, возникающий в результате консолидации, представляет собой превышение стоимости приобретения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и пассивов дочернего предприятия на дату приобретения.

Гудвилл отражается в составе активов и ежегодно пересматривается на предмет обесценения. Любой убыток от обесценения немедленно отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и впоследствии не подлежит корректировке.

При выбытии дочернего предприятия соответствующая сумма гудвилл учитывается при определении прибыли или убытка от выбытия.

**Признание выручки** – Выручка признается, если существует возможность получения предприятием экономической выгоды от сделки, причем эта выгода может быть достоверно измерена. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость.

Выручка от продажи земельных участков признается в момент перехода права собственности к покупателю.

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции, либо их предназначения или целевого использования. Группа заключает договоры с фиксированной ценой, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах.

Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс недостатки в работе подрядчика, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку; и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор; затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор; а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство сразу же признается в составе расходов.

**Процентные доходы и расходы** – Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Плата за предоставление/получение кредитов и займов (при условии, что ее сумма является существенной) включается в состав доходов/расходов будущих периодов (вместе с соответствующими прямыми затратами) и отражается в качестве корректировки фактических доходов/расходов по кредитам и займам.

**Аренда** – Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

**Группа в качестве арендодателя** – Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

**Группа в качестве арендатора** – Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном балансе в качестве задолженности по финансовой аренде.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках, если только они непосредственно не относятся к инвестиционным активам. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены. Материальные поощрения, стимулирующие заключение договоров операционной аренды, учитываются в составе обязательств. Совокупный эффект полученных поощрений отражается путем их зачета против арендных затрат в течение срока аренды на равномерной основе.

**Выплаты, определяемые на основе рыночной стоимости акций** – Группа осуществляет выплаты акциями, определяемые на основе рыночной стоимости акций, некоторым работникам. Выплаты акциями, определяемые на основе рыночной стоимости акций, учитываются по справедливой стоимости на дату предоставления. Справедливая стоимость выплат акциями, определенная на дату предоставления, списывается на расходы на основе линейного метода в течение периода передачи прав на акции, исходя из оценки Группы в отношении акции, на которые, в конечном счете, будут переданы права.

**Уставный и добавочный капитал** – Уставный капитал отражается по фактической стоимости. Вложения в акционерный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются по фактической стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с продажей собственных акций, относятся на эмиссионный доход.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение собственных средств акционеров за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются как уменьшение собственных средств акционеров в том периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, рассматриваются в качестве события после отчетной даты согласно МСБУ №10 «События после отчетной даты», и информация о них раскрывается соответствующим образом.

**Пенсионные обязательства** – Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процент от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. Кроме того, Группа не имеет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

**Условные активы и обязательства** – Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выделение ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

**Налогообложение** – Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Кипра. Отложенный налог, если такой имеется, начисляется на объекты, учитываемые в различных периодах для целей финансовой отчетности и налога на прибыль, с использованием балансового метода по ставкам налога, которые, как предполагается, будут действовать в период реализации требования или погашения обязательства. Отложенные налоговые обязательства, если таковые имеются, возникающие в результате временных расхождений, начисляются полностью. Отложенные налоговые требования отражаются в том объеме, по которому имеется достаточная уверенность, что такие требования будут реализованы.

Отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства принимаются к зачету, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых требований и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом;
- Отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе операционных расходов.

**Нематериальные активы** – Нематериальные активы первоначально отражаются по стоимости приобретения и амортизируются на основе линейного метода в течение срока ожидаемого полезного использования, в среднем от двух до пяти лет.

**Основные средства** – Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиции в недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются существенные расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие упомянутому критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках по мере возникновения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, связанные с приобретением основных средств, включая соответствующие переменные накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов, тем же способом, что и для прочих объектов имущества, начинается с момента ввода в эксплуатацию.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Здания                        | 2.5%    |
| Сооружения                    | 6.7–10% |
| Машины и оборудование         | 20%     |
| Транспорт                     | 20%     |
| Мебель и офисное оборудование | 20%     |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

На каждую отчетную дату Группа оценивает, не превышает ли балансовая стоимость основных средств их восстановительную стоимость. В случае превышения балансовой стоимости основных средств над их восстановительной стоимостью, Группа уменьшает балансовую стоимость основных средств до их восстановительной стоимости. Убыток от обесценения основных средств признается в соответствующем отчетном периоде и включается в состав операционных расходов. После отражения убытка от обесценения амортизационные отчисления по основным средствам корректируются в последующих периодах с целью распределения пересчитанной балансовой стоимости активов за вычетом остаточной стоимости (если таковая предполагается) равномерно в течение оставшегося срока полезного использования.

Прибыль или убыток, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива, и учитывается в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

**Убыток от обесценения** – Если восстановительная стоимость актива меньше его балансовой стоимости, балансовую стоимость уменьшают до величины восстановительной стоимости. Разница, представляющая собой убыток от обесценения, отражается в качестве расхода в консолидированном отчете о прибылях и убытках за год, в котором она возникла.

**Авансы, выданные на капитальные затраты** – Авансы, выданные на капитальные затраты представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиций в недвижимость. Данные авансы учитываются по фактической стоимости.

**Земельные участки под застройкой** – Земельные участки под застройкой представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство. Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, в соответствии с которым после первоначального признания данные земельные участки учитываются по стоимости, полученной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, и которая является их справедливой стоимостью на дату проведения переоценки. Руководство планирует осуществлять переоценку земельных участков под застройкой на достаточно регулярной основе, с тем, чтобы балансовая стоимость не отличалась существенным образом от стоимости, которая могла бы быть определена на отчетную дату по методу учета по справедливой стоимости.

Если в результате переоценки балансовая стоимость актива увеличивается, это увеличение включается в капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Однако такое уменьшение стоимости относится непосредственно на собственный капитал как уменьшение фонда переоценки в сумме, не превышающей кредитового остатка такого фонда в отношении соответствующего актива.

При изменении намерений руководства в отношении определенного находящегося под застройкой земельного участка такой участок переходит в категорию земельных участков для продажи, и его балансовая стоимость учитывается как первоначальная стоимость, начиная с даты перехода.

**Земельные участки для продажи** – Земельные участки для продажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства. Земельные участки для продажи отражаются по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости или справедливой стоимости, в соответствии с МСФО № 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращаемая деятельность» («МСФО № 5»).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

**Инвестиции в недвижимость** – Инвестиции в недвижимость представлены имуществом (земельными участками, зданием и/или частями зданий, или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды и дохода от повышения его стоимости, а также имуществом, дальнейшее предназначение которого в настоящее время пока не определено. Инвестиции в недвижимость первоначально отражаются по цене приобретения. Последующие расходы, относящиеся к инвестициям в недвижимость, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций, если Группа с большой долей вероятности получит в будущем экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели данного объекта инвестиций. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиций в недвижимость после первоначального признания. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по справедливой стоимости.

При переводе объекта инвестиций в недвижимость, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или удерживаемой для продажи, его справедливая стоимость по состоянию на дату перевода выступает в качестве фактических затрат для последующего учета в соответствии с МСБУ № 16 и МСФО № 5.

**Товарно-материальные запасы** – Товарно-материальные запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости или цене возможной реализации.

**Признание и оценка финансовых инструментов** – Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает имеющие регулярный характер приобретения и реализацию финансовых активов и обязательства по дате расчетов. Приобретенные таким образом финансовые инструменты, которые будут впоследствии оцениваться по справедливой стоимости, с даты заключения сделки и до установленной даты расчетов учитываются так же, как учтенные инструменты.

Финансовые активы и обязательства первоначально отражаются по справедливой стоимости, а также, в случае если финансовые активы и обязательства оцениваются не по справедливой стоимости с признанием ее изменения в отчете о прибылях и убытках, включают затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива или финансового обязательства. Принципы бухгалтерского учета, используемые для последующей оценки стоимости финансовых активов и обязательств, раскрываются в соответствующих положениях учетной политики, описанных ниже.

**Зачет финансовых активов и обязательств** – Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в консолидированном балансе отражается сальдированная сумма, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, которая не квалифицируется как списание, Группа не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

**Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность** – Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность отражается по цене возможной реализации после вычета резервов по сомнительной задолженности.

**Денежные средства и их эквиваленты** – Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные инвестиции, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

**Кредиты и займы полученные** – Кредиты и займы первоначально отражаются в сумме полученных денежных средств за вычетом прямых расходов по совершению сделки. Впоследствии признания все кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, определяемой с учетом дисконта или премии, выплачиваемой при погашении.

**Предоставленные займы** – Займы, предоставленные Группой, представляют собой финансовые активы, созданные Группой посредством предоставления денежных средств заемщику или участия в оказании кредитных услуг, за исключением тех активов, которые были созданы с намерением продажи сразу или в течение короткого периода, и которые классифицируются как «предназначенные для торговли». Предоставленные займы учитываются по стоимости приобретения за вычетом резерва под обесценение.

Займы, предоставленные Группой по стоимости ниже рыночной, дисконтируются до справедливой стоимости на основании метода эффективной процентной ставки.

**Расходы по займам** – Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, разрешенного МСБУ № 23 «Расходы по займам». Расходы по займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже. Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

**Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность** – Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность отражается по стоимости возникновения.

**Резервы** – Резервы отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых вероятно потребуются выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

**Операционные и географические сегменты** – Для целей управления Группа осуществляет деятельность в четырех основных сегментах: жилая недвижимость, строительство коммерческих объектов, коммерческая недвижимость и гостиничный бизнес. Деятельность по всем сегментам осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и производительности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен на аналогичные услуги, использованных в операциях с неаффилированными клиентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной отчетности.

**Реклассификации** – В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2005 года, были произведены изменения классификации для приведения ее в соответствие с формой предоставления отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2006 года в связи с тем, что, по мнению руководства, форма представления отчетности текущего периода дает лучшее представление о консолидированной финансовой отчетности:

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

| Характер изменения классификации  | Сумма<br>тыс. долл. США | Статья<br>бухгалтерского<br>баланса<br>согласно<br>предыдущему<br>отчету | Статья<br>бухгалтерского<br>баланса<br>согласно<br>текущему<br>отчету |
|---|-------------------------|--|---|
| Изменение классификации авансов, полученных от покупателей за земельные участки | 3,719                   | Авансы, полученные за землю  | Кредиторская задолженность по договорам на строительство              |

**Эффект применения стандартов, вступающих в силу после отчетной даты** – Группа произвела оценку эффекта от применения новых стандартов и внесенных изменений в существующие стандарты, которые еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2006 года.

В соответствии с МСФО №7 «Финансовые инструменты: раскрытие», для финансовой отчетности, период для которой начинается с 1 января 2007 года, требуется раскрытие дополнительной информации по финансовым инструментам. Группа оценила влияние данного стандарта на финансовую отчетность, и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.

В соответствии с новой редакцией МСБУ №1 «Представление финансовой отчетности», для финансовой отчетности, период для которой начинается с 1 января 2007 года, требуется раскрытие дополнительной информации по политике в области управления капиталом. Группа оценила влияние данного стандарта на финансовую отчетность и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.

Ниже представлен перечень стандартов и интерпретаций, которые были опубликованы, но еще не вступили в силу на момент утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы:

| Стандарты и Интерпретации   | Применимы к периодам,<br>начиная или позднее |
|---|--|
| КИМСФО №7 «Пересчет отчетности в соответствии с МСБУ №29 «Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции» | 1 марта 2006 года                            |
| КИМСФО №8 «Сфера применения МСФО №2»  | 1 мая 2006 года                              |
| КИМСФО №9 «Переоценка встроенных производных инструментов»  | 1 июня 2006 года                             |
| КИМСФО №10 «Промежуточная финансовая отчетность и обесценение»  | 1 ноября 2006 года                           |

В настоящий момент руководство оценивает влияние применения данных стандартов и интерпретаций при составлении консолидированной финансовой отчетности в отношении будущих периодов, при этом существенного влияния на учетную политику Группы не ожидается.

### 4. ГУДВИЛЛ

|                                | тыс. долл. США |
|--------------------------------|----------------|
| На 31 декабря 2005 года        | 633            |
| Изменения за период            | –              |
| <b>На 31 декабря 2006 года</b> | <b>633</b>     |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлены следующим образом:

| тыс. долл. США                     | Программное обеспечение | Торговые марки, лицензии и логотипы | Итого |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>    |                         |                                     |       |
| На 31 декабря 2005 года            | 46                      | 17                                  | 63    |
| Поступления                        | 56                      | 41                                  | 97    |
| На 31 декабря 2006 года            | 102                     | 58                                  | 160   |
| <b>Накопленная амортизация</b>     |                         |                                     |       |
| На 31 декабря 2005 года            | –                       | 1                                   | 1     |
| Начисление за период               | 33                      | 4                                   | 37    |
| На 31 декабря 2006 года            | 33                      | 5                                   | 38    |
| <b>Чистая балансовая стоимость</b> |                         |                                     |       |
| На 31 декабря 2005 года            | 46                      | 16                                  | 62    |
| На 31 декабря 2006 года            | 69                      | 53                                  | 122   |

### 6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлены следующим образом:

| тыс. долл. США   | Земля и здания | Сооружения | Транспорт, машины и оборудование | Мебель и офисное оборудование | Незавершенное строительство | Итого  |
|--|----------------|------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>  |                |            |                                  |                               |                             |        |
| На 31 декабря 2005 года  | 48,140         | 4,624      | 1,869                            | 986                           | 12,076                      | 67,695 |
| Поступления  | 10,951         | 102        | 261                              | 362                           | 14,484                      | 26,160 |
| Перевод из инвестиций в недвижимость (Примечание 8)                            | 4,684          | –          | –                                | –                             | –                           | 4,684  |
| Перевод из земельных участков под застройкой, включая улучшения (Примечание 9) | –              | –          | –                                | –                             | 48                          | 48     |
| Ввод в эксплуатацию  | 430            | –          | –                                | –                             | (430)                       | –      |
| Перевод отдельных объектов основных средств                                    | (592)          | –          | 592                              | –                             | –                           | –      |
| Выбытия  | –              | –          | (21)                             | (29)                          | –                           | (50)   |
| На 31 декабря 2006 года  | 63,613         | 4,726      | 2,701                            | 1,319                         | 26,178                      | 98,537 |
| <b>Накопленная амортизация</b>   |                |            |                                  |                               |                             |        |
| На 31 декабря 2005 года  | 1,161          | 209        | 658                              | 202                           | –                           | 2,230  |
| Начисление за период   | 1,357          | 293        | 503                              | 222                           | –                           | 2,375  |
| Выбытия  | –              | –          | (6)                              | (29)                          | –                           | (35)   |
| На 31 декабря 2006 года  | 2,518          | 502        | 1,155                            | 395                           | –                           | 4,570  |
| <b>Чистая балансовая стоимость</b>   |                |            |                                  |                               |                             |        |
| На 31 декабря 2005 года  | 46,979         | 4,415      | 1,211                            | 784                           | 12,076                      | 65,465 |
| На 31 декабря 2006 года  | 61,095         | 4,224      | 1,546                            | 924                           | 26,178                      | 93,967 |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

В состав незавершенного строительства, главным образом, включены затраты на строительство торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и инфраструктуры коттеджного поселка «Павлово».

По состоянию на 31 декабря 2006 года здание балансовой стоимостью 35,158 тыс. долл. США использовано в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 21).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства проценты по кредитам в размере 314 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства проценты по кредитам в размере 82 тыс. долл. США.

### 7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов авансы, выданные на капитальные затраты, представлены следующим образом:

|   | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|--|--|
| Авансы, выданные на приобретение земельных участков | 382,044                                | 2,290                                  |
| Прочие авансы, выданные на капитальные затраты      | 81,193                                 | 39,230                                 |
| <b>Итого</b>  | <b>463,237</b>                         | <b>41,520</b>                          |

Авансы, выданные на приобретение земельных участков

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, проценты по кредитам в размере 4,304 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, проценты по кредитам в размере 398 тыс. долл. США.

### 8. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

| тыс. долл. США   | Здания        | Земельные участки | Земельные участки со зданиями | Итого          |
|--|---------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>На 31 декабря 2005 года</b>   | 19,671        | 11,000            | 18,600                        | 49,271         |
| Приобретение дочерних предприятий (Примечание 35)                              | –             | 40,336            | –                             | 40,336         |
| Поступления  | –             | 614               | 608                           | 1,222          |
| Перевод из земельных участков под застройкой, включая улучшения (Примечание 9) | –             | –                 | 13,222                        | 13,222         |
| Перевод в основные средства (Примечание 6)                                     | (4,684)       | –                 | –                             | (4,684)        |
| Выбытия  | –             | –                 | (1,800)                       | (1,800)        |
| Изменение справедливой стоимости   | 7,563         | 21,049            | 14,870                        | 43,482         |
| <b>На 31 декабря 2006 года</b>   | <b>22,550</b> | <b>72,999</b>     | <b>45,500</b>                 | <b>141,049</b> |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиций в недвижимость Группы была получена посредством оценки, проведенной независимым оценщиком. Оценка, проведенная в соответствии с Международными стандартами оценки, была произведена главным образом с использованием доходного подхода.

По состоянию на 31 декабря 2006 года земельные участки со зданиями балансовой стоимостью 19,800 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 21).

#### 9. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ, ВКЛЮЧАЯ УЛУЧШЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов земельные участки под застройкой, включая улучшения, представлены следующим образом:

| тыс. долл. США  | Земельные участки | Улучшения      | Итого          |
|---|-------------------|----------------|----------------|
| <b>На 31 декабря 2005 года</b>                                  | 251,529           | 42,788         | 294,317        |
| Увеличение стоимости в результате переоценки                    | 89,303            | –              | 89,303         |
| Поступления   | 14,077            | 107,163        | 121,240        |
| Приобретение дочерних компаний (Примечание 35)                  | 61,741            | 1,316          | 63,057         |
| Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10) | (9,206)           | –              | (9,206)        |
| Перевод в состав инвестиций в недвижимость (Примечание 8)       | (3,091)           | (10,131)       | (13,222)       |
| Себестоимость по договорам на строительство (Примечание 25)     | –                 | (19,538)       | (19,538)       |
| Перевод в состав основных средств (Примечание 6)                | –                 | (48)           | (48)           |
| <b>На 31 декабря 2006 года</b>                                  | <b>404,353</b>    | <b>121,550</b> | <b>525,903</b> |

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком с использованием доходного подхода. Улучшения учитываются по первоначальной стоимости.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе земельных участков под застройкой, включая улучшения, проценты по займам в размере 8,732 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа капитализировала в составе земельных участков под застройкой, включая улучшения, проценты по займам в размере 4,589 тыс. долл. США.

#### 10. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ПРОДАЖИ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов земельные участки для продажи представлены следующим образом:

|   | тыс. долл. США |
|---|----------------|
| <b>На 31 декабря 2005 года</b>                              | 34,658         |
| Перевод из земельных участков под застройкой (Примечание 9) | 9,206          |
| Себестоимость продажи земельных участков                    | (9,445)        |
| <b>На 31 декабря 2006 года</b>                              | <b>34,419</b>  |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 11. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов представлены следующим образом:

|  | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Расходы будущих периодов                           | 606                                    | 422                                    |
| Авансовые платежи по налогу на прибыль             | 822                                    | 224                                    |
| Прочая дебиторская задолженность                   | 1,130                                  | 606                                    |
| Авансовые платежи по прочим налогам                | 320                                    | 2                                      |
| Дебиторская задолженность по операциям с векселями | –                                      | 4,431                                  |
| <b>Итого</b>                                       | <b>2,878</b>                           | <b>5,685</b>                           |

#### 12. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАЙМЫ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов займы, предоставленные без обеспечения, представлены следующим образом:

|  | Процентная ставка | Валюта    | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|-------------------|-----------|--|--|
| НП «Благоустройство коттеджного поселка Пестово» | 7.5%              | Руб.      | 18,869                                 | –                                      |
| Blauenlaumer Technologies Limited                | 7.1%              | Долл. США | 3,016                                  | –                                      |
| ООО «Агрорезерв»                                 | 7.3%              | Руб.      | 1,675                                  | –                                      |
| ООО «Бэнк Тауэр»                                 | 3.0%              | Руб.      | –                                      | 2,318                                  |
| ООО «Бэнк Тауэр»                                 | 10.0%             | Руб.      | –                                      | 1,350                                  |
| Пенаты 1   | 14.3%             | Руб.      | –                                      | 22                                     |
| <b>Итого</b>                                     |                   |           | <b>23,560</b>                          | <b>3,690</b>                           |

#### 13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

|                                 | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|---------------------------------|--|--|
| Краткосрочные депозиты в банках | 295,086                                | 32,217                                 |
| Рублевые счета в банках         | 17,763                                 | 16,728                                 |
| Валютные счета в банках         | 537                                    | 6,474                                  |
| Касса                           | 14                                     | 9                                      |
| <b>Итого</b>                    | <b>313,400</b>                         | <b>55,428</b>                          |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 14. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

|  | 31 декабря<br>2006 года   |
|--|---------------------------|
| <b>Разрешенные к выпуску</b>   |                           |
| На 31 декабря 2005: обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая  | 4,875,488                 |
| На 31 декабря 2006: обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая  | 9,750,976                 |
| <b>Собственные акции, выкупленные у акционеров</b>   |                           |
| На 31 декабря 2005: обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая  | –                         |
| На 31 декабря 2006: обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая  | 266,000                   |
|  | <b>тыс. долл.<br/>США</b> |
| <b>Размещенные и полностью оплаченные</b>  |                           |
| На 31 декабря 2005: 3,590,000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая  | 119,797                   |
| Выпуск новых акций: 6,160,976 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб.   | 227,905                   |
| Выкуп собственных акций у акционеров: 399,000 обыкновенных акций   | (14,651)                  |
| Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров, по программе дополнительного вознаграждения менеджмента: 133,000 обыкновенных акций | 4,984                     |
| На 31 декабря 2006: 9,484,976 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб.   | 338,035                   |

Внеочередное общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 14 ноября 2005 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,285,488 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Цена размещения одной акции была определена в размере 70 долл. США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату размещения. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. 26 января 2006 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в Федеральной службе по финансовым рынкам («ФСФР»). 24 марта 2006 года Компания подвела итоги осуществления преимущественного права и разместила 1,251,424 обыкновенных именных акций среди существующих акционеров. Остальные 34,064 акций были размещены посредством открытой подписки. Объем дополнительной эмиссии составил около 90 миллионов долл. США. Отчет об итогах выпуска был зарегистрирован ФСФР 27 апреля 2006 года.

31 января 2006 года ФСФР выдало разрешение на обращение за рубежом 361,000 акций в дополнение к выданному разрешению (от 3 ноября 2004 года) на 716,000 акций.

Внеочередное общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 26 июня 2006 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 4,875,488 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. 10 августа 2006 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску 4,875,488 акций в ФСФР. ФСФР выдало разрешение на обращение за рубежом дополнительно 2,335,841 акций. В сентябре-октябре Компания получила от акционеров около 881 миллиона долл. США. 5 октября 2006 года Компания предоставила уведомление об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг в ФСФР.

Собственные акции, выкупленные у акционеров, представляют стоимость акций, удерживаемых Группой для реализации программы дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 15. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов добавочный капитал представлен следующим образом:

| тыс. долл. США  | Эмиссион-<br>ный доход | Услуги ан-<br>деррайтеров | Юридичес-<br>кие и<br>консульта-<br>ционные<br>услуги | Программа<br>дополнитель-<br>ного вознагра-<br>ждения<br>менеджмента | Итого          |
|---|------------------------|---------------------------|---|--|----------------|
| <b>Остаток на<br/>31 декабря 2005 года</b>  | 22,876                 | (3,349)                   | (503)   | –  | 19,024         |
| Выпуск новых акций<br>(за вычетом налога на<br>прибыль в размере<br>4,215 тыс. долл. США)                 | 743,559                | (11,837)                  | (1,509)   | –  | 730,213        |
| Выкуп собственных акций   | (42,690)               | –                         | –   | –  | (42,690)       |
| Продажа собственных<br>акций по программе<br>дополнительного<br>вознаграждения<br>менеджмента             | 1,610                  | –                         | –   | –  | 1,610          |
| Признание расходов<br>по программе<br>дополнительного<br>вознаграждения<br>менеджмента<br>(Примечание 18) | –                      | –                         | –   | 5,015  | 5,015          |
| <b>Остаток на 31 декабря<br/>2006 года</b>  | <b>725,355</b>         | <b>(15,186)</b>           | <b>(2,012)</b>  | <b>5,015</b>   | <b>713,172</b> |

### 16. ФОНД ПЕРЕОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ

|  | 2006<br>тыс. долл. США | 2005<br>тыс. долл. США |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>На 31 декабря</b>   | 69,368                 | 23,247                 |
| Увеличение стоимости земельных участков в результате переоценки  | 82,741                 | 64,845                 |
| Отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате увеличения стоимости земельных участков в результате переоценки (Примечание 19) | (21,391)               | (16,082)               |
| Переоценка выбывших активов  | (3,983)                | –                      |
| Отложенные налоговые обязательства, относящиеся к переоценке выбывших активов  | 956                    | –                      |
| Увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли Группы в дочернем предприятии (Примечание 36)                              | –                      | (2,642)                |
| Уменьшение фонда переоценки в связи с изменением доли Группы в дочернем предприятии (Примечание 35)  | (14,459)               | –                      |
| <b>На 31 декабря</b>   | <b>113,232</b>         | <b>69,368</b>          |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 17. ДОЛЯ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ

|   | 2006 год<br>тыс. долл. США | 2005 год<br>тыс. долл. США |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>На начало года</b>   | 5,901                      | –                          |
| Доля миноритарных акционеров в чистом убытке дочернего предприятия за год   | (198)                      | (18)                       |
| Доля миноритарных акционеров в фонде переоценки дочерней компании за год (Уменьшение) / увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли участия Группы в дочернем предприятии (Примечание 35) | 6,562                      | 5,284                      |
|   | (12,265)                   | 635                        |
| <b>На конец года</b>  | <b>–</b>                   | <b>5,901</b>               |

### 18. ПРОГРАММА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ МЕНЕДЖМЕНТА

Группа внедрила программу дополнительного вознаграждения менеджмента. Группа обеспечивает возможность ежегодного приобретения определенными работниками Компании обыкновенных именных акций по цене, равной 49.75 долл. США за 1 акцию при условии, что работники будут работать в Группе в течение как минимум 1 года после покупки акций. Справедливая стоимость акций на дату предоставления составляла 75.93 долл. США за 1 акцию. Суммарное количество акций программы, которые ежегодно в течение 2006–2008 годов вправе приобрести работники Компании, составляет 133,000 штук.

|  | 31 декабря<br>2006 год<br>Количество<br>акций |
|--|---|
| В обращении на начало года                 | –   |
| Предоставлено в течение года               | 399,000                                       |
| Погашено в течение года                    | (133,000)                                     |
| <b>В обращении на конец года</b>           | <b>266,000</b>                                |
| <b>Возможно к исполнению на конец года</b> | <b>–</b>                                      |

Группа отразила расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента на сумму 5,015 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2006 года (Примечание 15). Средневзвешенный остаточный срок исполнения составляет 1.8 года.

### 19. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Группа составляет расчеты по налогу за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями российского налогового законодательства, которые отличаются от МСФО. В 2006 и 2005 годах на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль для юридических лиц составляла 24%. Налог на доходы от дивидендов в Российской Федерации составлял 15% для доходов, полученных от иностранных юридических лиц, и 9% для доходов, полученных от российских юридических лиц.

В связи с тем, что в соответствии с российским налоговым законодательством определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2006 и 2005 годов, в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Налоговый эффект от временных разниц по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлен следующим образом:

|   | 31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|---|---|
| <b>Отложенные требования:</b>                                     |   |   |
| Перенос убытков прошлых лет                                       | 12,383                                    | 8,966                                     |
| Основные средства   | 7,839                                     | 2,674                                     |
| Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы           | 19,320                                    | 1,773                                     |
| Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов       | 1,543                                     | 430                                       |
| Влияние пересчета активов, выраженных в иностранной валюте        | 21,180                                    | 495                                       |
| <b>Итого отложенные требования</b>                                | <b>62,265</b>                             | <b>14,338</b>                             |
| <b>Отложенные обязательства:</b>                                  |   |   |
| Земельные участки под застройкой и земельные участки для продажи  | 359,983                                   | 187,465                                   |
| Кредиторская задолженность по договорам на строительство          | 21,834                                    | 34,455                                    |
| Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов       | 7,959                                     | 2,098                                     |
| Инвестиции в недвижимость   | 113,620                                   | 29,566                                    |
| Основные средства   | 554                                       | 4,719                                     |
| Влияние пересчета прочих активов, выраженных в иностранной валюте | 12  | 576                                       |
| <b>Итого отложенные обязательства</b>                             | <b>503,962</b>                            | <b>258,879</b>                            |
| Чистые отложенные обязательства                                   | (441,697)                                 | (244,541)                                 |
| Отложенные налоговые обязательства (по ставке налога)             | (112,212)                                 | (59,276)                                  |
| Отложенные налоговые требования (по ставке налога)                | 6,836                                     | 586                                       |
| <b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>                  | <b>(105,376)</b>                          | <b>(58,690)</b>                           |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

Соотношение между расходом по налогам и прибылью по бухгалтерскому учету за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлено следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| <b>Прибыль до уплаты налога на прибыль</b>   | <b>71,188</b>  | <b>21,560</b>  |
| Установленная законом ставка налога  | 24%  | 24%  |
| Налог по установленной ставке  | 17,085   | 5,174  |
| Налог на дивиденды дочернего предприятия,<br>зарегистрированного в России  | 171  | —  |
| Налоговый эффект от продажи дочернего предприятия,<br>зарегистрированного в Российской Федерации,<br>дочернему предприятию, зарегистрированному на Кипре | 1,050  | 1,571  |
| Налоговый эффект от постоянных разниц  | (5,028)  | 739  |
| Расходы по налогу на прибыль   | <b>13,278</b>  | <b>7,484</b>   |
| <b>Расходы по налогу на прибыль</b>  |  |  |
| Отложенные расходы по налогу на прибыль  | 5,963  | 5,936  |
| Текущие расходы по налогу на прибыль   | 7,315  | 1,548  |
| <b>Итого</b>   | <b>13,278</b>  | <b>7,484</b>   |
| <b>Текущие расходы по налогу на прибыль</b>  |  |  |
| Текущие вычеты по налогу на прибыль,<br>отнесенные на капитал (Примечание 15)  | (477)  | —  |
| Текущие расходы по налогу на прибыль,<br>отнесенные на счет прибылей и убытков   | 7,315  | 1,548  |
| <b>Итого</b>   | <b>6,838</b>   | <b>1,548</b>   |
|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>  |  |  |
| На начало года   | 59,276   | 12,801   |
| Уменьшение отложенного налога на прибыль,<br>отнесенное на нераспределенную прибыль  | —  | (1,571)  |
| Увеличение отложенного налога на прибыль,<br>отнесенное на счет прибылей и убытков   | 7,753  | 6,053  |
| Увеличение отложенного налога на прибыль,<br>отнесенное на капитал (Примечание 16)   | 21,391   | 16,082   |
| Приобретение дочерних предприятий (Примечание 35)  | 23,792   | 25,916   |
| Выбытие дочерних предприятий   | —  | (5)  |
| <b>На конец года</b>   | <b>112,212</b>   | <b>59,276</b>  |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| <b>Отложенные налоговые требования</b>   |  |  |
| На начало года   | 586  | 469  |
| Приобретение дочерних компаний (Примечание 35)                                       | 722  | —  |
| Увеличение отложенных налоговых требований, отнесенное<br>на капитал (Примечание 15) | 3,738  | —  |
| Увеличение отложенных налоговых требований, отнесенное<br>на счет прибылей и убытков | 1,790  | 117  |
| <b>На конец года</b>   | <b>6,836</b>   | <b>586</b>   |

#### 20. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ

В июле 2006 года Группа подписала соглашение с Департаментом имущества города Москвы, представленным департаментом имущества на аренду оставшихся 20% помещения гостиницы «Новотель» сроком на 15 лет. Эффективная процентная ставка составляет 13% в год.

|  | Минимальные<br>арендные платежи              |  | Приведенная стоимость<br>минимальных арендных<br>платежей |  |
|--|--|--|---|--|
|  | 31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл.<br>США | 31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл.<br>США | 31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл.<br>США              | 31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл.<br>США |
| Не более одного года   | 1,678  | —  | 285   | —  |
| Более одного года,<br>но не более пяти лет                             | 6,713  | —  | 1,583   | —  |
| Более пяти лет   | 15,523                                       | —  | 8,956   | —  |
|  | 23,914                                       | —  | 10,824  | —  |
| За вычетом будущих финансовых<br>расходов                              | (13,090)                                     | —  | —   | —  |
| Приведенная стоимость<br>минимальных арендных платежей                 | <b>10,824</b>                                | <b>—</b>                                     | <b>10,824</b>   | <b>—</b>                                     |
| Включенные в состав<br>консолидированной финансовой<br>отчетности как: |  |  |   |  |
| Долгосрочная задолженность<br>по финансовой аренде                     |  |  | 10,539  | —  |
| Краткосрочная задолженность<br>по финансовой аренде                    |  |  | 285   | —  |
| <b>Итого</b>   |  |  | <b>10,824</b>   | <b>—</b>                                     |

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 21. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлена следующим образом:

|   | Валюта    | Процентная ставка | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|-----------|-------------------|--|--|
| ОАО АКБ «Росбанк»                                 | Долл. США | 11%               | 25,000                                 | 50,000                                 |
| ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» | Долл. США | 11%               | 20,750                                 | 23,500                                 |
| АОЗТспх «Менжинец»                                | Руб.      | 0.5%              | 794                                    | –                                      |
| ING Bank N.V.                                     | Долл. США | 9.125%            | –                                      | 150,000                                |
| Предоплата расходов по обслуживанию кредита       | Долл. США |                   | (954)                                  | (2,098)                                |
| <b>Итого</b>                                      |           |                   | <b>45,590</b>                          | <b>221,402</b>                         |

В июле 2006 года Группа привлекла кредит на сумму 25 млн. долларов США по ставке 11% от ОАО АКБ «Росбанк». Срок погашения кредита – июль 2011 года. По состоянию на 31 декабря 2006 года земельные участки со зданиями балансовой стоимостью 19,800 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2006 акции ОАО «Гостиница «Новослободская» и здание балансовой стоимостью 35,158 тыс. долл. США использованы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 6).

Кредит, полученный от АОЗТспх «Менжинец», дисконтирован до справедливой стоимости по ставке 14% на основании метода эффективной процентной ставки.

По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов обязательства по долгосрочным кредитам и займам подлежат погашению следующим образом:

|  | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| В течение года   | 152,750                                | 1,500                                  |
| В течение второго года   | 2,046                                  | 150,652                                |
| С третьего по пятый год включительно   | 43,544                                 | 70,750                                 |
| За вычетом краткосрочной задолженности по долгосрочным кредитам и займам (Примечание 22) | (152,750)                              | (1,500)                                |
| <b>Итого</b>   | <b>45,590</b>                          | <b>221,402</b>                         |

В сентябре 2006 года Группа досрочно погасила кредит ОАО АКБ «Росбанк» на сумму 50 млн. долларов США.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 22. КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ И НАЧИСЛЕННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Краткосрочные кредиты и займы и начисленные проценты по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлены следующим образом:

|  | Процентная ставка | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|-------------------|--|--|
| Краткосрочная часть задолженности по долгосрочному кредиту ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 21) | 11.0%             | 2,750                                  | 1,500                                  |
| ING Bank N.V. (Примечание 21)  | 9.125%            | 150,000                                | –                                      |
| Прочие займы   |                   | –                                      | 743                                    |
| Начисленные проценты по долгосрочным и краткосрочным займам  |                   | 2,055                                  | 2,062                                  |
| Предоплата банковских процентов  |                   | (68)                                   | (891)                                  |
| <b>Итого</b>   |                   | <b>154,737</b>                         | <b>3,414</b>                           |

Срок погашения кредита от ING Bank N.V – ноябрь 2007 года. Кредит не имеет обеспечения.

В июле 2006 года Группа привлекла кредит на сумму 50 млн. долларов США по ставке LIBOR плюс 2% (с наращиванием до LIBOR плюс 3.25% в октябре 2006 года) от ЗАО «ИНГ Банк (Евразия)» и ING Bank N.V. Срок погашения кредита – апрель 2007 года. Кредит не имеет обеспечения. В октябре 2006 года Группа досрочно погасила кредит в полном объеме.

### 23. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлена следующим образом:

|  | 31 декабря 2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря 2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг | 7,268                                  | 3,696                                  |
| Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу                         | 3,727                                  | 1,543                                  |
| Кредиторская задолженность по приобретению дочерних компаний                           | –                                      | 11,057                                 |
| Авансы полученные  | 924                                    | 1,277                                  |
| Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы                                | 126                                    | 218                                    |
| <b>Итого</b>   | <b>12,045</b>                          | <b>17,791</b>                          |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 24. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Выручка по договорам на строительство за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлена следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря 2005<br>года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Выручка по договорам на строительство коттеджей                        | 39,897   | 56,727   |
| Выручка по договорам на строительство инфраструктуры и прочих объектов | 5,593  | 10,983   |
| <b>Итого</b>   | <b>45,490</b>  | <b>67,710</b>  |

#### 25. СЕБЕСТОИМОСТЬ ДОГОВОРОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Себестоимость договоров на строительство за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлена следующим образом:

|   | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|--|--|
| Себестоимость договоров на строительство коттеджей (Примечание 9)         | 19,538   | 31,334   |
| Себестоимость договоров на строительство инфраструктуры и прочих объектов | 5,497  | 10,981   |
| <b>Итого</b>  | <b>25,035</b>  | <b>42,315</b>  |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 26. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

Себестоимость реализации гостиничных услуг за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлена следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Заработная плата                                   | 3,165  | 2,516  |
| Управленческие услуги                              | 1,997  | 1,698  |
| Материалы  | 1,455  | 1,342  |
| Амортизация  | 1,427  | 1,186  |
| Налог на имущество                                 | 857  | 844  |
| Единый социальный налог                            | 607  | 475  |
| Комиссии   | 354  | 344  |
| Банковская комиссия по обслуживанию кредитных карт | 328  | 271  |
| Услуги прачечной                                   | 281  | 238  |
| Ремонт и техническое обслуживание                  | 260  | 892  |
| Страхование  | 235  | 138  |
| Телевидение  | 139  | 162  |
| Консультационные услуги                            | 130  | 182  |
| Расходы на обеспечение безопасности                | 115  | 79   |
| Декорации  | 52   | 31   |
| Прочие расходы                                     | 807  | 967  |
| <b>Итого</b>                                       | <b>12,209</b>  | <b>11,365</b>  |

#### 27. СЕБЕСТОИМОСТЬ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Себестоимость аренды недвижимости за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлена следующим образом:

|                                   | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|-----------------------------------|--|--|
| Налог на имущество                | 232  | 255  |
| Коммунальные услуги               | 100  | 73   |
| Ремонт и техническое обслуживание | 84   | 46   |
| Расходы на аренду                 | 70   | 54   |
| Прочие расходы                    | 83   | 9  |
| <b>Итого</b>                      | <b>569</b>   | <b>437</b>   |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 28. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОЧИХ УСЛУГ

Себестоимость прочих услуг за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлена следующим образом:

|                                   | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|-----------------------------------|--|--|
| Профессиональные услуги           | 3,078  | 3,034  |
| Банковская комиссия               | 289  | 216  |
| Заработная плата                  | 194  | 175  |
| Ремонт и техническое обслуживание | 75   | 116  |
| Расходы на аренду                 | 53   | 37   |
| Расходы на охрану                 | 50   | 69   |
| Амортизация                       | 11   | 4  |
| Прочие расходы                    | 578  | 206  |
| <b>Итого</b>                      | <b>4,328</b>   | <b>3,857</b>   |

#### 29. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлены следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Заработная плата                       | 8,404  | 4,971  |
| Брокерское вознаграждение              | 1,517  | 1,615  |
| Расходы на рекламу                     | 1,287  | 668  |
| Амортизация                            | 974  | 610  |
| Консультационные услуги                | 871  | 978  |
| Единый социальный налог                | 781  | 376  |
| Прочие операционные налоги             | 773  | 970  |
| Озеленение территории                  | 726  | 581  |
| Расходы на охрану                      | 419  | 192  |
| Ремонт и техническое обслуживание      | 409  | 57   |
| Налог на имущество                     | 381  | 286  |
| Банковская комиссия                    | 312  | 193  |
| Страхование                            | 292  | 318  |
| Командировочные и транспортные расходы | 243  | 49   |
| Связь                                  | 159  | 44   |
| Расходы на аренду                      | 142  | 92   |
| Коммунальные услуги                    | 91   | 52   |
| Представительские расходы              | 81   | 49   |
| Плата за управленческие услуги         | 25   | 30   |
| Прочие расходы                         | 1,531  | 746  |
| <b>Итого</b>                           | <b>19,418</b>  | <b>12,877</b>  |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 30. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлены следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости | 1,550  | —  |
| Прибыль от выбытия основных средств            | 6  | —  |
| Прочие доходы                                  | 273  | 42   |
| <b>Итого</b>                                   | <b>1,829</b>   | <b>42</b>  |

#### 31. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлены следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Убытки от купли-продажи иностранной валюты | 599  | 213  |
| Прочие расходы                             | 1,151  | 271  |
| <b>Итого</b>                               | <b>1,750</b>   | <b>484</b>   |

#### 32. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

Процентные доходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлены следующим образом:

|   | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|--|--|
| Процентные доходы по банковским депозитам | 7,801  | 697  |
| Процентные доходы по займам выданным      | 983  | 341  |
| Прочие процентные доходы                  | 5,473  | 271  |
| <b>Итого</b>                              | <b>14,257</b>  | <b>1,309</b>   |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 33. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

Процентные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, представлены следующим образом:

|  | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | Год,<br>закончившийся<br>31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|--|--|--|
| Проценты по банковским кредитам  | 22,801   | 9,523  |
| Расходы по обслуживанию кредитных счетов   | 1,395  | 191  |
| Проценты по финансовой аренде  | 686  | —  |
| Проценты по прочим займам  | 2  | 49   |
| Итого расходы по займам  | 24,884   | 9,763  |
| За минусом процентов, капитализированных в составе<br>долгосрочных активов (Примечания 6, 7 и 9) | (13,350)   | (5,069)  |
| <b>Итого</b>   | <b>11,534</b>  | <b>4,694</b>   |

#### 34. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ

Расчет базовой и разводненной прибыли на акцию основан на следующих данных:

|  | Базовая   |  |                                       | Разводненная  |  |                                    |
|--|---|--|---------------------------------------|---|--|------------------------------------|
|  | Средне-<br>взвешен-<br>ное число<br>акций,<br>находя-<br>щихся в<br>обращении<br>в течение<br>периода | Чистая<br>прибыль<br>за период,<br>принад-<br>лежащая<br>акционе-<br>рам мате-<br>ринской<br>компании<br>(тыс. долл.<br>США) | Прибыль<br>на акцию<br>(долл.<br>США) | Средне-<br>взвешен-<br>ное число<br>акций,<br>находя-<br>щихся в<br>обращении<br>в течение<br>периода | Чистая<br>прибыль<br>за период,<br>принад-<br>лежащая<br>акционе-<br>рам мате-<br>ринской<br>компании<br>(тыс. долл.<br>США) | Прибыль<br>на акцию<br>(долл. США) |
| За год,<br>закончившийся<br>31 декабря 2006 года | 5,773,172   | 58,108   | 10.07                                 | 5,773,172   | 58,108   | 10.07                              |
| За год,<br>закончившийся<br>31 декабря 2005 года | 3,590,000   | 14,094   | 3.93                                  | 3,590,000   | 14,094   | 3.93                               |

#### 35. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В июне 2006 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Эко-Центр» общей стоимостью 30.9 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Эта операция была отражена по методу приобретения в бухгалтерском учете.

В июне 2006 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале Onigomati Investment Limited общей стоимостью 1 тыс. дол. США, оплаченных денежными средствами. Это операция была отражена по методу приобретения в бухгалтерском учете. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятия была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

В июле 2006 года Группа приобрела 99% долей в уставном капитале ООО «Новорижский» вместе со 100% дочерней компании ООО «Лукино-Инвест» общей стоимостью 10.8 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. До приобретения Группа владела 1% долей в уставном капитале ООО «Новорижский», балансовой стоимостью 10 тыс. долл. США, и выдала займ этим компаниям 1.9 млн. долл. США. Эта операция была отражена по методу приобретения в бухгалтерском учете.

В октябре 2006 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Капитал Индустрия», ООО «Эко-Полис» и ООО «Инстрой» общей стоимостью 21.6 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. До приобретения Группа выдала займы этим компаниям в размере 1 млн. долл. США. Эта операция была отражена по методу приобретения в бухгалтерском учете.

В октябре 2006 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Бэнк Тауэр» (Примечание 37) общей стоимостью 40.9 млн. долл. США. Из этой суммы 36.8 млн. долл. США были выплачены в виде денежных средств. Оставшаяся часть стоимости в размере 4.1 млн. долл. США представлена в виде займов, выданных Группой до приобретения. В результате Группа увеличила долю участия в уставном капитале ООО «Сахарова Бизнес Плаза» с 60% до 100%. Эта операция была отражена по методу приобретения в бухгалтерском учете.

31 декабря 2006 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «ИСТОК» общей стоимостью 14.1 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Эта операция была отражена по методу приобретения в бухгалтерском учете.

Данные на момент приобретений:

|   | тыс. долл. США |
|---|----------------|
| <b>Приобретенные чистые активы:</b>   |                |
| Инвестиции в недвижимость (Примечание 8)  | 40,336         |
| Земельные участки под застройкой, включая улучшения (Примечание 9)                      | 63,057         |
| Денежные средства и их эквиваленты  | 4,735          |
| Авансы, выданные на капитальные затраты   | 9              |
| Отложенный налоговый актив (Примечание 19)  | 722            |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению   | 11             |
| Долгосрочные кредиты и займы  | (794)          |
| Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов                             | 54             |
| Отложенные налоговые обязательства (Примечание 19)                                      | (23,792)       |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | (1,573)        |
| Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль  | (15)           |
| Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты                                     | (6)            |
| Текущие расходы по налогу на прибыль  | (4)            |
| <b>Итого</b>  | <b>82,740</b>  |
| Уменьшение доли миноритарных акционеров (Примечание 17)                                 | 12,265         |
| Уменьшение фонда переоценки (Примечание 16)   | 14,459         |
| Уменьшение долгосрочной кредиторской задолженности                                      | 11,772         |

#### Стоимость приобретения:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Оплачено денежными средствами | (114,144)      |
| Займы выданные                | (7,082)        |
| Инвестиции                    | (10)           |
| <b>Итого</b>                  | <b>121,236</b> |

Чистый отток денежных средств в связи с приобретением:

|   |                  |
|---|------------------|
| Оплачено денежными средствами   | (114,144)        |
| Приобретенные денежные средства и их эквиваленты  | 4,735            |
| Оплачено денежными средствами за приобретение дочерних предприятий,<br>за вычетом денежных средств приобретенных компаний | <b>(109,409)</b> |

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

#### 36. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В августе 2005 года Группа продала 100% долей в уставном капитале ООО «Бэнк Тауэр». В результате Группа также сократила долю участия в уставном капитале ООО «Сахарова Бизнес Плаза» со 100% до 60%.

Данные на момент выбытия:

|   | тыс. долл.<br>США |
|---|-------------------|
| Выбывшие чистые отрицательные активы:                                 |                   |
| Земельные участки под застройкой, включая улучшения                   | 578               |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению                           | 77                |
| Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов           | 2,991             |
| Денежные средства и их эквиваленты                                    | 51                |
| Долгосрочные кредиты и займы  | (3,812)           |
| Краткосрочные кредиты и займы   | (2,301)           |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности                   | (75)              |
| Отложенные налоговые обязательства                                    | (5)               |
|   | <b>(2,496)</b>    |
| Доля миноритарных акционеров в фонде переоценки дочернего предприятия | 2,642             |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий                               | 30                |
|   | <u>176</u>        |
| Получено денежными средствами   | <u>176</u>        |
| Чистый приток денежных средств в связи с выбытием:                    |                   |
| Оплачено денежными средствами   | 176               |
| Выбывшие денежные средства и их эквиваленты                           | (51)              |
|   | <u>125</u>        |

#### 37. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны или операции со связанными сторонами в соответствии с определением, данным в МСБУ №24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», представляют собой:

- (а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу, контролируются ей, или вместе с ней находятся под общим контролем (к ним относятся холдинговые компании, дочерние компании и другие дочерние компании одной материнской фирмы);
- (б) ассоциированные компании – компании, на деятельность которых Группа оказывает существенное влияние, но которые не являются ни дочерними, ни совместными компаниями инвестора;
- (в) частные лица, прямо или косвенно владеющие пакетами акций с правом голоса Группы, которые дают им возможность оказывать значительное влияние на деятельность Группы;
- (г) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица (а также неисполнительные директора и ближайшие родственники этих лиц);
- (д) компании, значительные пакеты акций с правом голоса в которых принадлежат прямо или косвенно любому из лиц, описанному в пунктах (в) или (г), или лицу, на которое такие лица оказывают значительное влияние. К ним относятся компании, принадлежащие директорам или крупным акционерам Группы, и компании, которые имеют общего с Группой ключевого члена управления;

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

(е) стороны, имеющие совместный контроль над Группой;

(ж) совместные предприятия, участником в которых является Группа;

(з) программы пенсионного обеспечения для сотрудников Группы или любой компании, которая является связанной стороной Группы.

При рассмотрении каждой возможной связанной стороны, особое внимание уделяется содержанию отношений, а не только их юридической форме. Информации об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов представлена далее:

| тыс. долл. США   | 31 декабря 2006 года             |   | 31 декабря 2005 года             |   |
|--|----------------------------------|---|----------------------------------|---|
|  | Операции со связанными сторонами | Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности | Операции со связанными сторонами | Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)                 | –                                | 1,134   | 73                               | 1,116   |
| Предоплата процентов по кредитам (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)                                 | 68                               | 68  | 891                              | 891   |
| Дебиторская задолженность по договорам на строительство (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании) | 89                               | 11,006  | –                                | 21,160  |
| Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)        | 172                              | 2,878   | 122                              | 5,685   |
| Предоставленные займы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)  | –                                | 23,560  | 3,668                            | 3,690   |
| Долгосрочная кредиторская задолженность (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)                          | –                                | –   | 8,840                            | 8,840   |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

|   | 31 декабря 2006 года             |   | 31 декабря 2005 года             |   |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|
|   | Операции со связанными сторонами | Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности | Операции со связанными сторонами | Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности |
| <b>тыс. долл. США</b>   |                                  |   |                                  |   |
| Долгосрочные кредиты и займы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)                                     | 25,000                           | 45,590  | 50,000                           | 221,402   |
| Кредиторская задолженность по договорам на строительство (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании) | 561                              | 50,399  | 381                              | 29,854  |
| Авансы, полученные от покупателей за землю (от ключевого управленческого персонала Группы и ее материнской компании)            | 944                              | 6,978   | 2,453                            | 6,172   |
| Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу (ключевому управленческому персоналу Группы)                     | 946                              | 3,727   | 803                              | 1,543   |
| Авансы полученные (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)  | –                                | 924   | 268                              | 1,277   |
| Денежные средства и их эквиваленты (у сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)                                | 175,026                          | 313,400   | 53,393                           | 55,428  |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)**

В консолидированном отчете о прибылях и убытках за годы, закончившиеся 31 декабря 2006 и 2005 годов, были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

|   | Год, закончившийся 31 декабря 2006 года |   | Год, закончившийся 31 декабря 2005 года |   |
|---|---|---|---|---|
|   | Операции со связанными сторонами        | Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности | Операции со связанными сторонами        | Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности |
| <b>тыс. долл. США</b>   |   |   |   |   |
| Выручка по договорам на строительство (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу) (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании) | 1,442                                   | 45,490  | 568                                     | 67,710  |
| Выручка от проданных земель (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании)   | 1,401                                   | –   | –                                       | –   |
| Выручка от оказания прочих услуг (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)  | 41                                      | –   | 568                                     | 67,710  |
| Банковская комиссия по гарантии полученной (сторонами имеющими совместный контроль или влияние на Группу)   | 1,866                                   | 11,282  | –                                       | 436   |
| Банковская комиссия (сторонам, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)   | 423                                     | 5,435   | 260                                     | 5,255   |
| Процентные доходы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)  | 289                                     | 289   | 216                                     | 216   |
| Процентные расходы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)  | 238                                     | 312   | 85                                      | 193   |
| Прочие расходы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)   | 6,672                                   | 14,257  | 29                                      | 1,309   |
| Плата за управленческие услуги (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)  | 338                                     | 11,534  | 851                                     | 4,694   |
| Заработная плата и соответствующие налоги   | –                                       | 1,750   | 92                                      | 484   |
| Страхование   | 25                                      | 25  | 30                                      | 30  |
| <b>Вознаграждение ключевого управленческого персонала:</b>  |   |   |   |   |
| Заработная плата и соответствующие налоги   | 4,740                                   | 13,151  | 2,815                                   | 8,532   |
| Страхование   | 143                                     | 527   | 46                                      | 457   |
|   | <u>4,883</u>                            | <u>13,678</u>   | <u>2,861</u>                            | <u>8,989</u>  |





## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

### 39. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

**Обязательства по капитальным затратам** – По состоянию на 31 декабря 2006 года существенные обязательства Группы по предстоящим капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составили около 289 млн. долл. США. Группа имеет право на досрочное расторжение всех заключенных договоров на капитальное строительство.

**Операционная аренда** – Будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды представлены ниже:

|   | 31 декабря<br>2006 года<br>тыс. долл. США | 31 декабря<br>2005 года<br>тыс. долл. США |
|---|---|---|
| Не более одного года                    | 364                                       | 257                                       |
| Более одного года, но не более пяти лет | 667                                       | 318                                       |
| Более пяти лет                          | 3,430                                     | 94  |
| <b>Итого операционная аренда</b>        | <b>4,461</b>                              | <b>669</b>                                |

**Обязательства по долгосрочным контрактам** – В мае 2005 года Группа стала победителем конкурса на определение генерального проектировщика (подрядчика) для заключения государственного контракта на выполнение работ «Разработка обоснования инвестиций в строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области». Организатором конкурса является Федеральное государственное учреждение «Дирекция государственного заказчика по реализации подпрограммы «Автомобильные дороги» федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России (2002–2010 годы)» Федерального дорожного агентства. Для целей участия в конкурсе и последующей реализации данного проекта был создан международный консорциум, в который вошли дочерняя компания Группы ООО «ИР Девелопмент» (лидер консорциума), ОАО «Ленгипротранс» и OBERMEYER Planen Beraten GmbH. Государственный контракт с ФГУ «Дороги России» при Федеральном дорожном агентстве Министерства транспорта РФ на «Разработку обоснования инвестиций в строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области» от лица международного консорциума подписала ООО «ИР Девелопмент» 14 июня 2005 года. Общая стоимость работ по данному контракту составляет 279,855 тыс. руб., включая НДС. Группа признала выручку по контракту в размере 4,241 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2006 года. По состоянию на 31 декабря 2006 года, общая выручка по контракту накопленным итогом составила 8,610 тыс. долл. США.

Для обеспечения основного обязательства ООО «ИР Девелопмент» по государственному контракту 15 июня 2005 года получена безотзывная банковская гарантия ОАО АКБ «РОСБАНК» на сумму 279,855 тыс. руб. (10,628 тыс. долл. США по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на 31 декабря 2006 года). Срок действия гарантии истек 15 августа 2006 года (Примечание 37).

Ежеквартальное комиссионное вознаграждение банка составило 1% от суммы банковской гарантии. ООО «Павлово» являлось поручителем по банковской гарантии.

**Приобретение земельных участков в рамках проекта Тимонино** – В апреле 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в проекте Тимонино, включая приобретение около 137 гектаров земельных участков, расположенных по Киевскому шоссе. По состоянию на 31 декабря 2006 года Группа выплатила аванс по данному проекту в размере 48 млн. долл. США (Примечание 7).

**Приобретение земельных участков в рамках проекта Большое Пестово** – В сентябре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в проекте Большое Пестово, включая приобретение около 1,000 гектаров земельных участков, расположенных рядом с Пестовским водохранилищем в Московской области. По состоянию на 31 декабря 2006 года Группа выплатила аванс по данному проекту в размере 200 млн. долл. США (Примечание 7).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

**Программа по приобретению новых земельных участков** – В декабре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в программе по приобретению новых земельных участков. Общие утвержденные затраты на приобретение земельных участков в Московской, Тверской и Ярославской областях составляют около 395 млн. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2006 года Группа выплатила аванс по данному проекту в размере 31 млн. долл. США (Примечание 7).

**Судебные иски** – Время от времени в процессе деятельности Группы клиенты и контрагенты выдвигают претензии к Группе. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Группа не понесет существенных убытков и, соответственно, резервы в консолидированной финансовой отчетности не создавались.

**Налогообложение** – По причине наличия в российском коммерческом и, в частности, налоговом законодательстве положений, которые могут иметь неоднозначное толкование, а также в связи с практикой налоговых органов выносить произвольное суждение по вопросам деятельности Группы, в случае если какие-либо конкретные действия, основанные на толковании законодательства в отношении деятельности Группы со стороны руководства, будут оспорены налоговыми органами, это может привести к начислению дополнительных налогов, штрафов и пени, которые могут быть значительными. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты и требования не всегда четко изложены, постоянно корректируются, часто неоднозначны и могут в действительности иметь обратную силу и часто их будущее истолкование регулятивными органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо существенных санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо существенные штрафы и пени. Налоговые органы могут проводить проверку данных налоговых деклараций за последние три года.

**Пенсионные выплаты** – В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2006 и 2005 годов у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания после ухода на пенсию, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

**Экономическая ситуация** – Основная экономическая деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации. Законодательство и нормативные документы, влияющие на экономическую ситуацию в Российской Федерации, подвержены частым изменениям, активы и операции Группы могут подвергнуться риску в случае ухудшения политической и экономической ситуации.

### 40. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 22 января 2007 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,798,063 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Акционеры получают преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Цена размещения будет определена собранием акционеров после истечения срока действия преимущественного права и не должна будет превышать 180.75 долл. США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату собрания. 6 марта 2007 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в ФСФР.

В январе 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Капитал Сервис» и ООО «Инвест Полис», вместе с их 100% долей дочерней компании ООО «Региональное развитие» общей стоимостью 85 млн. долл. США. ООО «Региональное развитие» владеет приблизительно 1,237 гектарами земельных участков в Тверской области. По состоянию на 31 декабря 2006 года Группа выплатила аванс в полном размере (Примечание 7).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

В феврале 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Экстерн» общей стоимостью 12 млн. долл. США. ООО «Экстерн» владеет правами приблизительно на 0.8 гектаров земельных участков, расположенных в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2006 года Группа выплатила аванс в полном размере (Примечание 7).

### 41. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Управление рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитный риск, риск ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

**Кредитный риск** – Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области сотрудничества. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками. Совокупный кредитный риск Группы в отношении конкретного контрагента/покупателя или групп покупателей, установленный Инвестиционным комитетом Группы, пересматривается ежеквартально и утверждается Инвестиционным комитетом.

**Контрагенты/покупатели Группы** – это, главным образом, подрядчики, покупатели/продавцы имущества, арендаторы и банки. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

**Подрядчики:** Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных лучшими банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

**Покупатели/продавцы имущества:** Финансовые гарантии (банковские гарантии, аккредитивы и аналогичные банковские инструменты) или предварительное выполнение обязательств контрагента, как правило, требуются от каждого потенциального покупателя/продавца.

**Арендаторы:** Группа проводит процедуры проверки состояния арендаторов. Договоры с арендаторами предусматривают размещение гарантийного депозита в сумме арендных платежей за 1–6 месяцев, что, по мнению руководства, является достаточной суммой для покрытия затрат и реализации запланированной прибыли в течение периода поиска альтернативного арендатора.

**Банки и финансовые учреждения:** Группа проводит процедуру анализа финансового состояния банков и финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

**Валютный риск** – Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2006 ГОДА (продолжение)

Группа по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами. В настоящий момент Группа использует доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящихся в обращении долговых инструментов. Если согласно российскому законодательству Российской Федерации какой-либо расчет должен быть произведен в российских рублях, Группа устанавливает цену и стоимость в долларах США и осуществляет расчет в эквивалентной сумме в рублях, рассчитанной исходя из цены или стоимости в долларах США по валютному курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа. Группа не хеджирует валютные риски.

**Процентный риск** – Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок, что ведет к уменьшению или увеличению стоимости финансовых инструментов.

Все долговые инструменты Группы, находящиеся в обращении на 31 декабря 2006 года, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем в основном осуществлять заимствования по фиксированной ставке. Для будущих заимствований с плавающей ставкой Группа рассмотрит возможность хеджирования процентного риска.

**Риск ликвидности (движения денежных средств)** – Риск ликвидности (движения денежных средств) является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует эти виды рисков посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Департаментом казначейства, который проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится в полном объеме финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных по договорам на строительство.

### 42. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых инструментов, удерживаемых Группой, существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ОАО «ОПИН»****Решения Совета директоров об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (все контрагенты Общества по этим сделкам – его дочерние общества)**

1. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Сахарова Бизнес Плаза».
2. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК».
3. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Павлово».
4. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Павлово Подворье».
5. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Строй Групп».
6. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «КП Мартемьяново».
7. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Эстейт Менеджмент».
8. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Белый Парус».
9. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «ОИ – управляющая компания».
10. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Инвестпроект Групп».
11. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость».
12. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Строй Парк».
13. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Инвест Групп».
14. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Яхт-клуб «Пестовский».
15. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Эко-Центр».
16. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Новорижский».
17. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Лукино-Инвест».
18. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Лукино».
19. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ОАО «Гостиница «Новослободская».
20. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Пестово».
21. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Строй Инвест Групп».
22. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург».
23. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «ОПИН Плаза».
24. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Красная Горка».

**Решения Совета директоров об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (все контрагенты Общества по этим сделкам – его дочерние общества) (продолжение)**

25. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «ЭкспоДом».
26. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «ИР Девелопмент».
27. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «АМАЛЬЯ».
28. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с Growth Technologies (Russia) Limited.
29. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Проект Капитал».
30. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Строй Сервис Групп».
31. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Инвест Недвижимость».
32. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, – договора займа с ООО «Проект Строй».

**Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

**1) описание сделки**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Сахарова Бизнес Плаза», со следующими существенными условиями:

|                      |   |
|----------------------|---|
| стороны договора:    | Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;<br>Заемщик – ООО «Сахарова Бизнес Плаза».                           |
| предмет договора:    | Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок; |
| сумма займа:         | 420 000 000 рублей (четыреста двадцать миллионов) рублей;   |
| срок возврата займа: | 1 (один) год с даты предоставления займа;   |
| процентная ставка:   | 7% (семь процентов) годовых;  |
| цель займа:          | не определяется.  |

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №52 от 23.10.2006 г. (сделка от 30.10.2006 г.)

**2) описание сделки**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК», со следующими существенными условиями:

|                      |   |
|----------------------|---|
| стороны договора:    | Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;<br>Заемщик – ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»;                               |
| предмет договора:    | Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок; |
| сумма займа:         | 420 000 000 рублей (четыреста двадцать миллионов) рублей;   |
| срок возврата займа: | 1 (один) год с даты предоставления займа;   |
| размер процентов:    | 7% (семь процентов) годовых;  |
| цель займа:          | не определяется.  |

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №52 от 23.10.2006 г. (сделка от 30.10.2006 г.)

**3) описание сделки**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Павлово Подворье» на следующих условиях:

|                      |   |
|----------------------|---|
| стороны договора:    | Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;<br>Заемщик – ООО «Павлово Подворье»;                                |
| предмет договора:    | Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок; |
| сумма займа:         | 100 000 000 (сто миллионов) рублей  |
| срок возврата займа: | 10 (десять) месяцев с даты предоставления займа;  |
| размер процентов:    | 5% (пять процентов) годовых;  |
| цель займа:          | не определяется.  |

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №52 от 23.10.2006 г. (сделка от 16.11.2006 г.)

**Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении. (продолжение)**

#### 4) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «КП Мартемьяново» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «КП Мартемьяново»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: не определяется.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №52 от 23.10.2006 г. (сделка от 14.12.2006 г.)

#### 5) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Эстейт Менеджмент» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Эстейт Менеджмент»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 420 000 000 рублей (четыреста двадцать миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: не определяется.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №52 от 23.10.2006 г. (сделка от 30.10.2006 г.)

#### 6) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Белый Парус» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Белый Парус»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 45 000 000 (сорок пять миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: не определяется.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №52 от 23.10.2006 г. (сделка от 30.10.2006 г.)

**Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении. (продолжение)**

#### 7) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «ОИ – управляющая компания» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «ОИ – управляющая компания»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 240 000 000 рублей (двести сорок миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: не определяется.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №53 от 25.10.2006 г. (сделка от 04.12.06 г.)

#### 8) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Инвестпроект Групп» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Инвестпроект Групп»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 600 000 000 рублей (шестьсот миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 21.12.2006 г.)

#### 9) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 600 000 000 рублей (шестьсот миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 18.12.2006 г.)

**Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении. (продолжение)**

#### 10) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Строй Парк» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Строй Парк»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 600 000 000 рублей (шестьсот миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 21.12.2006 г.)

#### 11) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Инвест Групп» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Инвест Групп»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 600 000 000 рублей (шестьсот миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) года с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых включительно;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 11.12.2006 г.)

#### 12) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Новорижский» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Новорижский»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 600 000 000 рублей (шестьсот миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 21.12.2006 г.)

**Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении. (продолжение)**

#### 13) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Лукино» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Лукино»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 7 000 000 (семь миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 08.12.2006 г.)

#### 14) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Проект Капитал» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Проект Капитал»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 600 000 000 рублей (шестьсот миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых включительно;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 21.12.2006 г.)

#### 15) описание сделки

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества,— договор займа с ООО «Строй Сервис Групп» на следующих условиях:

стороны договора: Займодавец – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;  
Заемщик – ООО «Строй Сервис Групп»;  
предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства, а Заемщик обязуется вернуть сумму займа в оговоренный договором срок;  
сумма займа: 80 000 000 рублей (восемьдесят миллионов) рублей;  
срок возврата займа: 1 (один) год с даты предоставления займа;

размер процентов: 7% (семь процентов) годовых;  
цель займа: финансирование текущих проектов и/или сделок и общекорпоративные цели.

Сделка с заинтересованностью одобрена Советом директоров, протокол заседания Совета директоров №55 от 14.11.2006 г. (сделка от 21.12.2006 г.)

**Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении. (продолжение)**

**16) описание сделки**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность всех членов Совета директоров, – договор (Полис) по страхованию ответственности директоров и руководителей исполнительных органов Общества на следующих условиях:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| стороны договора:               | Страхователь – Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;<br>Страховщик – ООО СК «ВТБ-РОСНО»;   |
| предмет договора:               | Страховщик обязан при наступлении предусмотренных в договоре (Полисе) страховых случаев (рисков) возместить вред, причиненный вследствие этих случаев имущественным интересам третьих лиц в результате профессиональной деятельности лица, застрахованного по договору в качестве единоличного исполнительного органа (Генеральный директор), члена Совета директоров (Директор), посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности); |
| страховой случай:               | гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в качестве должностных лиц Страхователя – в соответствии с Правилами страхования;   |
| застрахованные лица:            | лица, которые занимают должности Генерального директора, членов Совета директоров; становятся Генеральным директором, членами Совета директоров; были в течение срока страхования Генеральным директором, членами Совета директоров;  |
| лимит ответственности:          | 10 000 000 (десять миллионов) долларов США;   |
| срок страхования:               | 1 (один) год;   |
| страховая премия:               | 112 000 (сто двенадцать тысяч) долларов США;  |
| территория страхового покрытия: | Российская Федерация, весь мир, включая США и Канаду.   |

Сделка с заинтересованностью одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества, протокол внеочередного Общего собрания акционеров от 15.09.2006 г.

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения**

| №                                | Положение Кодекса корпоративного поведения   | Соблюдается или не соблюдается | Примечание   |
|----------------------------------|--|--------------------------------|--|
| <b>Общее собрание акционеров</b> |  |                                |  |
| 1.                               | Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок  | Соблюдается                    | Данная норма внесена в устав Общества  |
| 2.                               | Порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров должен обеспечивать акционерам возможность надлежащим образом подготовиться для участия в нем  | Соблюдается                    | Сообщение о собрании публикуется в печатном средстве массовой информации   |
| 3.                               | Наличие у акционеров возможности ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования   | Соблюдается                    | Информация о лицах, владеющих 5 и более процентами голосующих акций Общества, раскрывается в соответствии с требованиями нормативных актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг<br>Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосов |
| 4.                               | Наличие у акционеров возможности ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи   | Соблюдается                    | Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи   |
| 5.                               | Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, – достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав | Соблюдается                    | Акционер, требовавший проведения внеочередного общего собрания акционеров, представил выписку со счета депо в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные акции   |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №                               | Положение Кодекса корпоративного поведения   | Соблюдается или не соблюдается | Примечание  |
|---------------------------------|--|--------------------------------|---|
| <b>Работа Совета директоров</b> |  |                                |   |
| 1.                              | Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества   | Соблюдается                    | Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов» |
| 2.                              | Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором   | Соблюдается                    | В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров  |
| 3.                              | Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения   | Соблюдается                    | В составе Совета директоров 2005–2006 г. действует четыре члена совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам  |
| 4.                              | Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается                    | Общество не располагает информацией о подобных правонарушениях, допущенных членами его Совета директоров  |
| 5.                              | Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом   | Соблюдается                    |   |
| 6.                              | Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель  | Соблюдается                    | В отчетном году проведено 19 заседаний Совета директоров, то есть заседания проводились в среднем один раз в 3 недели   |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №   | Положение Кодекса корпоративного поведения  | Соблюдается или не соблюдается | Примечание  |
|-----|---|--------------------------------|---|
| 7.  | Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров   | Соблюдается                    | Порядок описан в Положении о Совете директоров  |
| 8.  | Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций   | Соблюдается                    | Предусмотрено в Положении о Совете директоров. Кроме того, полное информационное обеспечение достигается посредством участия в заседаниях Совета Генерального директора Общества  |
| 9.  | Наличие комитета Совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества   | Соблюдается                    | Создан комитет по аудиту  |
| 10. | Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов Совета директоров  | Соблюдается частично           | Имеются Положения о комитете по аудиту  |
| 11. | Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества | Соблюдается                    | Указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27) |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №                            | Положение Кодекса корпоративного поведения  | Соблюдается или не соблюдается | Примечание  |
|------------------------------|---|--------------------------------|---|
| <b>Исполнительные органы</b> |   |                                |   |
| 1.                           | Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества   | Соблюдается частично           | Внутреннего нормативного акта, регулирующего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес-планы   |
| 2.                           | Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом   | Соблюдается                    |   |
| 3.                           | Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается                    |   |
| 4.                           | Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров  | Соблюдается частично           | Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества содержится в Положении об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 19 июля 2005 года № 29) |
| 5.                           | Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров   | Частично соблюдается           | Финансовые итоги работы Совет директоров рассматривает ежеквартально. Ежемесячной отчетности исполнительных органов документами Общества не предусмотрено   |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №  | Положение Кодекса корпоративного поведения  | Соблюдается или не соблюдается | Примечание   |
|--|---|--------------------------------|--|
| 16.  | Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членом Совета директоров, членом коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества | Соблюдается                    | В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27) |
| 17.  | Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации  | Соблюдается                    | Требование о соблюдении конфиденциальной информации имеется в трудовом договоре с Генеральным директором Общества  |
| <b>Корпоративный секретарь</b>             |   |                                |  |
| 1.   | Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества  | Соблюдается                    | В Обществе назначен Секретарь Общества   |
| 2.   | Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества, обязанностей секретаря общества  | Соблюдается                    | Указанный порядок и обязанности установлены пунктами 25.4., 25.5. устава Общества, разделом 5 Положения о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров, протокол от 30 июня 2005 года)           |
| <b>Существенные корпоративные действия</b> |   |                                |  |
| 1.   | Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие ему обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении   | Соблюдается                    |  |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №                           | Положение Кодекса корпоративного поведения  | Соблюдается или не соблюдается | Примечание   |
|-----------------------------|---|--------------------------------|--|
| <b>Раскрытие информации</b> |   |                                |  |
| 1.                          | Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)   | Соблюдается                    | Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27   |
| 2.                          | Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров  | Соблюдается                    | Перечень информации, документов и материалов содержится в Положении об общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров Общества; протокол от 03 декабря 2003 года)                          |
| 3.                          | Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества  | Соблюдается                    | Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО)  |
| 4.                          | Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации   | Соблюдается                    | Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества  |
| 5.                          | Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества | Соблюдается                    | В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27) |
| 6.                          | Эмитент должен раскрывать информацию о размере вознаграждений, получаемых членами Совета директоров, членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организацией и управляющим  | Соблюдается                    | Указанная информация раскрывается в рамках ежеквартального отчета Общества и Проспекта ценных бумаг  |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №   | Положение Кодекса корпоративного поведения  | Соблюдается или не соблюдается | Примечание   |
|-----|---|--------------------------------|--|
| 7.  | Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте   | Соблюдается                    | Адрес в Интернете: www.opin.ru   |
| 8.  | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние | Соблюдается частично           | Соблюдается в части исполнения требований законодательства о сделках с заинтересованностью и нормативно – правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг |
| 9.  | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества  | Соблюдается                    | Соблюдается в рамках требования правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; требование содержится в Положении об информационной политике             |
| 10. | Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества  | Соблюдается                    | Соответствующие положения содержатся в Положении об информационной политике  |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №  | Положение Кодекса корпоративного поведения   | Соблюдается или не соблюдается | Примечание  |
|--|--|--------------------------------|---|
| <b>Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью</b> |  |                                |   |
| 1.   | Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества   | Соблюдается                    | Советом директоров Общества утверждены Положение о контрольно – ревизионной службе и Процедура внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27) |
| 2.   | Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)   | Соблюдается                    | В структуре Общества имеется Контрольно – ревизионная служба  |
| 3.   | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров  | Соблюдается                    | В соответствии с Положением о контрольно – ревизионной службе   |
| 4.   | Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается                    | Общество не располагает информацией о подобных правонарушениях, допущенных сотрудниками контрольно-ревизионной службы   |

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения (продолжение)**

| №  | Положение Кодекса корпоративного поведения  | Соблюдается или не соблюдается | Примечание   |
|----|---|--------------------------------|--|
| 5. | Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом | Соблюдается                    |  |
| 6. | Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия – Совету директоров акционерного общества   | Соблюдается                    | Обязанность установлена Положением о контрольно – ревизионной службе   |
| 7. | Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией  | Соблюдается                    | Советом директоров утверждены Процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27) |
| 8. | Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров   | Соблюдается                    | В соответствии с Положением о Комитете по аудиту   |

Годовой отчет предварительно утвержден Советом директоров ОАО «ОПИН» 25 мая 2007 года (Протокол №64).

Годовой отчет утвержден Годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 29 июня 2007 года.

Генеральный директор ОАО «ОПИН»



Бачин С.В.

Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»



Усова Е.А.

